

Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

# Neubau- Erstbezug: Offenes Familienleben in der lichtdurchfluteten Doppelhaushälfte

Objektnummer: 26032008



MIETPREIS: 2.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 165 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Auf einen Blick

Objektnummer	26032008
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	2.800 EUR
Nebenkosten	100 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Die Immobilie



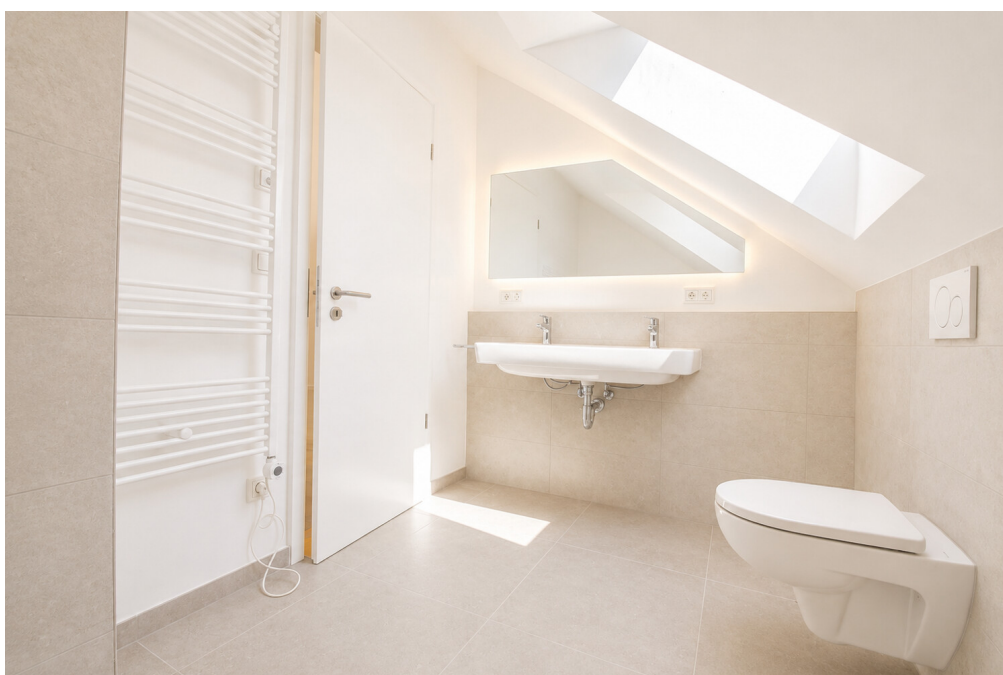
Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Die Immobilie



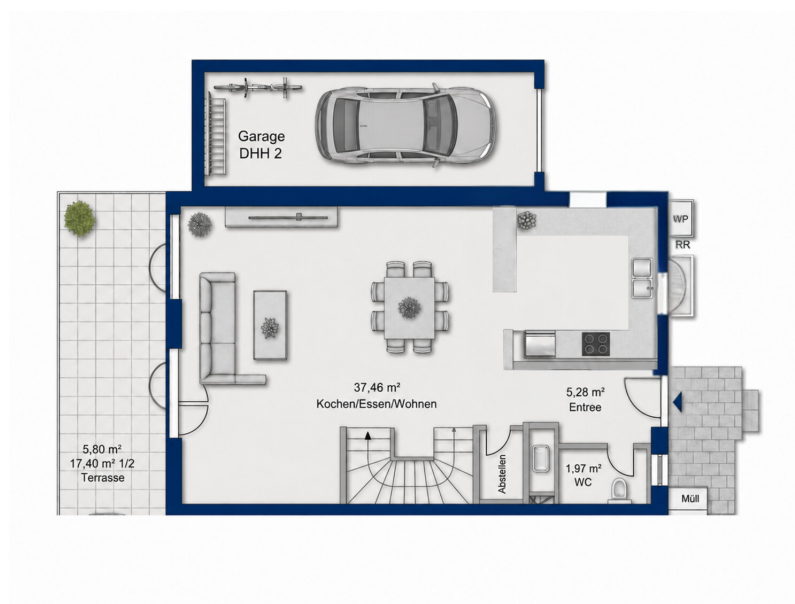
Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Doppelhaushälfte präsentiert sich als stilvolles Zuhause, das Raum für unterschiedlichste Lebenssituationen bietet. Die Bauweise überzeugt durch ökologische Bauweise und Energieeffizienz. Bereits beim Betreten genießt man den ersten Eindruck von großzügig geschnittenen und lichtdurchfluteten Räumen, welche durch bodentiefe Fensterfronten im Wohnbereich zusätzlich betont werden. Das zentrale Herzstück bildet das kombinierte Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur gepflegten Terrasse und dem Garten.

Die offene, hochwertig und top ausgestattete Küche grenzt an den Essbereich und ist mit einer stilvollen Frühstückstheke aus Holz ausgestattet, wodurch sie sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Großzügige Fensterflächen in der Küche sorgen für ein angenehmes Maß an Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Alle Schlaf- und Arbeitszimmer sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, wodurch eine behagliche Wohnatmosphäre geschaffen wird. Die insgesamt vier Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. In den oberen Stockwerken sorgen französische Balkone für Luftigkeit und zusätzlichen Lichteinfall.

Die beiden Badezimmer punkten mit großen, modernen Fliesen in neutralen Tönen und verfügen jeweils über Tageslicht durch große Fenster oder Dachflächenfenster. Beide sind mit Doppel-Waschtischen und modernen Sanitärobjekten, ebenerdige Duschen und sogar Handtuch Heizkörpern ausgestattet. Darüber hinaus steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die ansprechend geflieste Terrasse und in den privaten Gartenbereich, der ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bietet. Ein modernes Treppenhaus mit Metallgeländer und offener Holzkonstruktion verbindet alle Ebenen des Hauses und betont die luftige Raumwirkung. Die großzügigen Deckenhöhen insbesondere im Dachgeschoss sorgen für ein angenehmes Raumgefühl.

Das Haus ist bereit für den Einzug und kann nach eigenen Vorstellungen eingerichtet und gestaltet werden. Ein eigener Stellplatz, sowie eine Garage befindet sich direkt vor dem Haus, was zusätzlichen Komfort im Alltag mit sich bringt. Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre moderne hochwertige Ausstattung und ihre Lage in einem familienfreundlichen Wohnumfeld.

**Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee**

## **Ausstattung und Details**

- Garage und Stellplatz oder Doppel-Carports
- Effizienzhaus 40 gemäß KfW
- Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG-Plus) gemäß KfW
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- 3 kWp Photovoltaik-Anlage
- 3,5 kWh Elektropeicher
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- maßgefertigte Küche
- Fußbodenheizung
- zwei voll ausgestattete Designer Bäder mit Handtuchheizkörper

**Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee**

## **Alles zum Standort**

Schondorf am Ammersee verkörpert die perfekte Symbiose aus naturnaher Idylle und erstklassiger Infrastruktur, die eine herausragende Lebensqualität für Familien bietet. Als kleine, wohlhabende Gemeinde mit begrenztem Immobilienangebot besticht sie durch ihre exklusive Lage am malerischen Ammersee, die nicht nur Ruhe und Sicherheit garantiert, sondern auch eine nachhaltige Wertentwicklung verspricht. Die hervorragende Anbindung an München, Augsburg und Landsberg über die A96 sowie die Ammersee-Bahn macht das Pendeln komfortabel und flexibel, während das moderate Bevölkerungswachstum die familiäre Atmosphäre bewahrt.

Der Ortsteil Schondorf selbst präsentiert sich als besonders familienfreundlicher Wohnstandort mit rund 4.000 Einwohnern, geprägt von einer hohen Eigentümerquote und einem harmonischen Miteinander. Die ruhige, grüne Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schafft Raum für Erholung und Gemeinschaft. Die Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten: solide Grundversorgung, ein umfassendes Bildungsangebot sowie eine ausgezeichnete medizinische Versorgung bilden das Fundament für ein sorgenfreies Familienleben. Die Nähe zur Ammersee-Bahnstation Schondorf, die in nur etwa zwei Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung gewährleisten eine bequeme Mobilität für Groß und Klein.

Für Familien besonders wertvoll ist das vielfältige Bildungsangebot, das von mehreren Kindergärten und der Kinderkrippe Schondorf, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen, bis hin zu renommierten Schulen wie der Wolfgang-Kubelka-Realschule und dem staatlich anerkannten Gymnasium mit neusprachlichem und wirtschaftswissenschaftlichem Zweig reicht. Diese Einrichtungen sind in maximal sieben Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Kindern und Jugendlichen eine hervorragende schulische Förderung in sicherer Umgebung. Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken, nur Minuten zu Fuß entfernt, optimal gewährleistet. Für den aktiven Ausgleich sorgen vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Sportanlagen, Spielplätze und der nahegelegene Seepark laden zu Bewegung und Erholung im Freien ein. Das Strandbad Forster am Ammersee ist in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar und bietet der ganzen Familie entspannte Stunden am Wasser. Kulinarisch verwöhnt die Gemeinde mit charmanten Restaurants und Cafés, die zu geselligen Stunden einladen.

**Objektnummer: 26032008 - 86938 Schondorf am Ammersee - Schondorf a. Ammersee**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Vivianne Pucer**

---

**Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg**

**Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0**

**E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**