

Dießen am Ammersee - Riederau

Energieeffizientes Architektenhaus in Seenähe – großzügiges Grundstück mit eigenem Bachlauf

Property ID: 26094027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 872 m²

Property ID: 26094027 - 86911 Dießen am Ammersee - Riederau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26094027 - 86911 Dießen am Ammersee - Riederau

At a glance

Property ID	26094027
Living Space	ca. 205 m ²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.995.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 25 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26094027 - 86911 Dießen am Ammersee - Riederau

Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	23.08.2036	Final Energy Demand	18.78 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 26094027 - 86911 Dießen am Ammersee - Riederau

The property



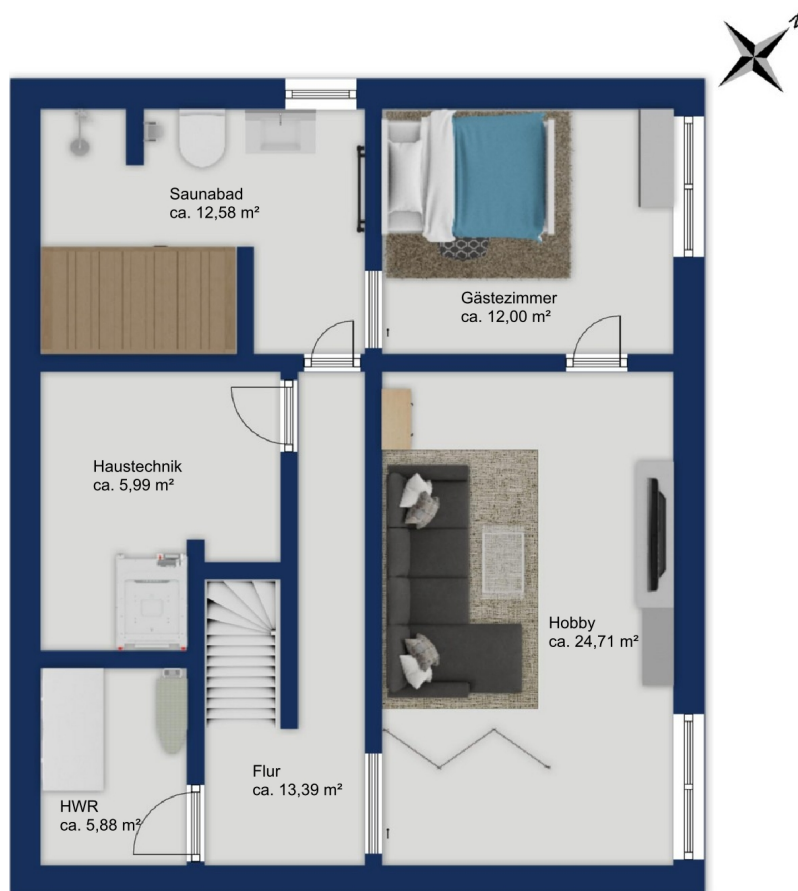
www.von-poll.com

Property ID: 26094027 - 86911 Dießen am Ammersee - Riederau

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26094027 - 86911 Dießen am Ammersee - Riederau

A first impression

Dieses im Jahr 2014 errichtete Architektenhaus verbindet modernes Wohnen mit Großzügigkeit, Ruhe und einer besonderen Nähe zur Natur. Auf ca. 205 m² Wohnfläche bietet das Haus mit insgesamt sechs Zimmern viel Raum für Familie, Arbeiten und individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Das rund 872 m² große Grundstück unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie. Der weitläufige Garten bietet viel Platz für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien. Ein kleiner Bach grenzt den Garten auf natürliche Weise zu den benachbarten Grundstücken ab und schafft eine außergewöhnlich idyllische Atmosphäre.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine moderne Ausstattung und ein großzügiges Raumgefühl. Die sechs Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, die zusätzlichen Komfort bietet und das Zuhause um einen privaten Wellnessbereich ergänzt.

Die Kombination aus zeitgemäßer Architektur, großzügigem Platzangebot und naturnahem Wohnen macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause. Gleichzeitig befindet sich das Haus in attraktiver Lage in Dießen am Ammersee und damit in unmittelbarer Nähe zu einer der schönsten Seenlandschaften Oberbayerns.

Hier entsteht ein Wohngefühl, das moderne Ansprüche mit Ruhe, Natur und hoher Lebensqualität verbindet – ein Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen und die Nähe zum Ammersee gleichermaßen schätzen.

Property ID: 26094027 - 86911 Dießen am Ammersee - Riederau

Details of amenities

- Energieeffizientes Architektenhaus in neuwertigem Zustand
- Architektonische Besonderheiten
- Weitläufiger Garten mit idyllischem Bachlauf
- Hochwertiger Eichenparkettboden im Obergeschoss
- Gemütlicher Kamin als besonderer Blickfang
- Modern ausgestattetes Badezimmer mit großzügiger Regendusche
- Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume
- Großzügige Terrasse aus hochwertigem Buchenholz
- Hochwertige Einbauküche mit praktischer Speisekammer
- Praktischer Wäscheschacht im Badezimmer im 1. OG
- Maßgefertigte, hochwertige Garderobe vom Schreiner
- Komfortabel bedienbare Dachfenster mit Fernbedienung
- Elektrische Rollläden für komfortablen Sonnen-, Sicht- und Wärmeschutz
- Sauna im Untergeschoss
- Maßgefertigter Schreinerschrank im Untergeschoss
- Solaranlage zur nachhaltigen Energiegewinnung
- Attraktive Lage nur wenige Gehminuten vom Ammersee entfernt

Property ID: 26094027 - 86911 Dießen am Ammersee - Riederau

All about the location

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und naturnaher Wohnlage am Westufer des Ammersees. Das ruhige, gewachsene Umfeld verbindet den besonderen Freizeit- und Erholungswert der Ammersee-Region mit einer guten Erreichbarkeit des Hauptortes Dießen und eignet sich insbesondere für Familien, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine funktionierende Infrastruktur zu verzichten.

Für Familien bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen: Kinderbetreuungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, während in Dießen verschiedene Grund- und weiterführende Schulen zur Verfügung stehen. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische, kulturelle und sportliche Angebote sind im nahe gelegenen Hauptort vorhanden.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung. Der nahegelegene Bahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem in Richtung Dießen, Weilheim, Augsburg und Geltendorf. Über Geltendorf besteht Anschluss an die S-Bahn in Richtung München. Mit dem Pkw ist der Großraum München über die A96 ebenfalls gut erreichbar.

Die unmittelbare Nähe zum Ammersee sowie zahlreiche Rad-, Spazier- und Freizeitmöglichkeiten unterstreichen den hohen Wohn- und Erholungswert. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe, Natur, Familienfreundlichkeit und guter Anbindung – ideal für alle, die das Leben am Ammersee mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Wohnlage verbinden möchten.

Property ID: 26094027 - 86911 Dießen am Ammersee - Riederau

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26094027 - 86911 Dießen am Ammersee - Riederau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com