86911 Dießen am Ammersee

Ein Garten zum Verlieben. Ein Haus voller Möglichkeiten. Ihr Zuhause in Dießen.



Kaufpreis
1.195.000 €

Wohnfläche
200 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	280 m²
Wohnfläche	200 m²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	706 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.195.000 €
Außen courtage	3,57% inkl. 19% MwSt. aus dem beurklundeten Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	29.09.2036
Ausstelldatum	30.09.2026
mit Warmwasser	Ja
Primär-Energieträger	Flüssiggas
Energieverbrauchkennwert	153.49

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2016

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Flüssiggas
Swimmingpool	Ja
unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Gehobe

Objekt-Titel

Ein Garten zum Verlieben. Ein Haus voller Möglichkeiten. Ihr Zuhause in Dießen.

Lage-Beschreibung

Wohnen am Ammersee – naturnah und mit Lebensqualität

Online-ID: YNVDKHGF

Objekt-Nr.: 588

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Das Einfamilienhaus befindet sich im Dießener Ortsteil St. Georgen. Hier verbindet sich der gewachsene Charakter eines oberbayerischen Ortes mit den Vorzügen der Ammerseeregion: abwechslungsreiche Natur, ein vielfältiges Freizeitangebot und eine Infrastruktur, die den Alltag angenehm gestaltet.

St. Georgen bietet einen reizvollen Ausgangspunkt für Spaziergänge und Ausflüge ins Grüne. Der Burgwald mit seinem Waldlehrpfad lädt zu Entdeckungstouren ein. Der Ammersee mit seinen Badeplätzen, Segelmöglichkeiten und Uferanlagen erweitert das Freizeitangebot – vom sommerlichen Bad im See bis zum Spaziergang am Wasser.

Im Ortszentrum von Dießen finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Arztpraxen und Apotheken. Kleine Geschäfte, Kunsthandwerk und das weithin sichtbare Marienmünster verleihen dem Ort seinen unverwechselbaren Charakter. Familien profitieren von Kinderbetreuungseinrichtungen sowie dem örtlichen Schulangebot mit Grund- und Mittelschule, Mädchenrealschule und Ammersee-Gymnasium.

Auch die überregionale Anbindung ist gegeben: Vom Bahnhof Dießen bestehen Regionalbahnverbindungen in Richtung Geltendorf und Weilheim mit weiterführenden Anschlüssen. Der Ortsbus verbindet die Ortsteile mit wichtigen Zielen innerhalb der Gemeinde. Über die regionalen Straßen ist zudem die A96 in Richtung München und Lindau erreichbar.

Eine attraktive Lage für alle, die ihr Zuhause im Grünen suchen und die Nähe zum Ammersee mit einem vielseitigen Alltags- und Freizeitangebot verbinden möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

- behagliches Echtholzparkett
- mehrere Tageslicht-Bäder und WCs
- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte u.v.m.
- gemütlicher Kachelofen
- Südterrasse und Wintergarten
- laufend modernisiert (u.a. Isolierputz, alle Fenster und Terrassentüren erneuert)
- hauseigener Tresor (zertifiziert zur Aufbewahrung von Faustfeuerwaffen)
- SAT-Anlage
- schnelles Internet (500 Mbit/s, auf 1 Gbit erweiterbar)
- Heizung 20126 erneuert - Viessmann Flüssiggastherme
- Doppelgarage mit Funkrolltoren

u.v.m.

Objektbeschreibung

Viel Platz für das Familienleben, ein lichtdurchfluteter Wintergarten und ein liebevoll eingewachsener Garten: Dieses Einfamilienhaus in Dießen-St. Georgen verbindet ein behagliches Wohngefühl mit einer vielseitigen Raumaufteilung. Auf ca. 200 m² Wohnfläche finden gemeinsame Stunden ebenso ihren Platz wie persönliche Rückzugsorte und das Arbeiten von zu Hause.

Bereits von außen vermittelt die warme Fassadenfarbe einen Hauch mediterraner Leichtigkeit. Bäume, blühende Sträucher und die üppige Bepflanzung geben dem Garten seinen besonderen Charme. Die Terrasse wird hier zum geschützten Lieblingsplatz – für das Frühstück im Freien, entspannte Lesestunden oder gesellige Sommerabende.

Licht, Großzügigkeit und der Garten im Blick: Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Die miteinander verbundenen Bereiche schaffen Raum für einen großen Esstisch, gemütliche Sitzgruppen und das tägliche Miteinander. Helle Oberflächen, Parkett und große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der unmittelbar angeschlossene Wintergarten: Seine großzügige Verglasung öffnet den Wohnbereich zum Grün und lässt Innen- und Außenraum eng zusammenrücken. Hier genießen Sie den Blick in den Garten auch dann, wenn das Wetter zum Drinnenbleiben einlädt. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse.

Die separate Küche, ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslichtbad ergänzen das Erdgeschoss. Das zusätzliche Zimmer lässt sich beispielsweise als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer nutzen.

Freiraum für Familie, Gäste und eigene Ideen: Im Obergeschoss stehen vier individuell nutzbare Zimmer sowie ein separates Büro zur Verfügung. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer oder Raum für persönliche Interessen: Der Grundriss bietet unterschiedliche Möglichkeiten und kann sich veränderten Lebenssituationen anpassen. Ein weiteres Tageslichtbad vervollständigt diese Etage.

Auch das Untergeschoss erweitert das Raumangebot. Neben Wasch- und Heizungsraum sowie mehreren Keller- und Abstellräumen sind im Grundriss drei weitere Räume und ein eigener Außenzugang vorgesehen. Damit stehen zusätzliche Flächen für Hobbys, Stauraum und individuelle Nutzungsideen zur Verfügung.

Über die Jahre weiterentwickelt: Das 1965 errichtete Haus wurde zwischen 1995 und 2006 modernisiert und seit 2009 laufend weiter modernisiert. Die Heizung wurde 2016 erneuert. So präsentiert sich eine Immobilie mit gewachsenem Charakter, großzügigem Platzangebot und der Möglichkeit, eigene Wohnvorstellungen einzubringen. Ein Zuhause für Menschen, die das Leben im Grünen schätzen und in Dießen am Ammersee ihren persönlichen Lebensmittelpunkt finden möchten.

sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.
Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 3% zzgl. MwSt., fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Impressionen











































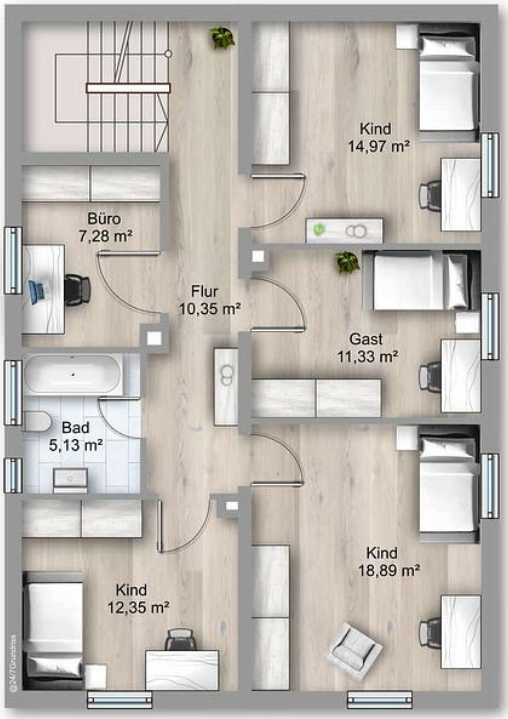



HYMER






Eingang
8,64 m²
Eltern
14,97 m²
Küche
7,28 m²
Flur
8,63 m²
Essen
11,36 m²
Bad
6,85 m²
Wohnen
33,14 m²
Wintergarten
12,84 m²
Terrasse


Kind
14,97 m²
Büro
7,28 m²
Flur
10,35 m²
Gast
11,33 m²
Bad
5,13 m²
Kind
18,89 m²
Kind
12,35 m²


WC
Flur
6,53 m²
Zimmer
14,97 m²
Waschküche
WM
TR
Zimmer
10,82 m²
Eingang
6,48 m²
H
Heizung
8,40 m²
Keller
Zimmer
18,38 m²
Keller
Keller