

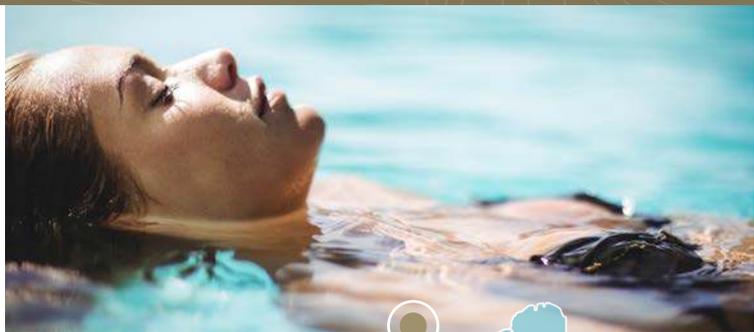


EXKLUSIVES WOHNEN
am Ammersee

 86926 Greifenberg

 3 km zum Ufer des Ammersees

 ca. 30 Min. bis nach München



EXKLUSIVES WOHNEN *in bester Lage*

München

A96

Greifenberg



Angrenzend an das Nordufer des Ammersees liegt die idyllische Gemeinde Greifenberg. Eine gut ausgebaute Infrastruktur sorgt hier zusammen mit der einmaligen Landschaft für eine hohe Lebensqualität.

Das Objekt liegt mitten in einer ruhigen, gepflegten Wohnsiedlung. Von dort sind es nur 3 Kilometer bis zum Ufer des Ammersees beziehungsweise zum dortigen Naherholungsgebiet Eching. Auch von Schondorf mit Seerestaurant und Strandbar trennen das Objekt nur 3 Kilometer.

Der Autobahnanschluss an die A96 ist rund 1,5 Kilometer entfernt. Die Fahrzeit mit dem PKW beträgt nach München ca. 30 Minuten, nach Landsberg nur ca. 15 Minuten.

Der nächste S-Bahnanschluss nach München, Türkenfeld, ist 4 Kilometer entfernt.



LEBEN IN GREIFENBERG *am Ammersee*



Die Gegend um den Ammersee ist aufgrund der Nähe zu München und der einmaligen Landschaft mit Bergen und Seen eine der begehrtesten Wohn- und Urlaubsgegenden Deutschlands.

Das sogenannte Fünfseenland bietet Erholung, Natur und Ruhe, aber auch Raum für sportliche Aktivitäten, wie Fußball, Tennis und Golf, Kultur und Kulinarik. So befindet sich beispielsweise das bekannte Kloster Andechs in direkter Nähe sowie 5 Restaurants mit Michelin-Sternen, die alles für Genießer bieten, rund um den See. Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen werden das ganze Jahr über in der Region angeboten.

INFRASTRUKTUR

- 6 Ärzte im Ort (Allgemein-, Frauen- und Kinderarzt)
- 2 Discounter (Aldi und Netto) sowie zahlreiche Bäcker und Metzger im Umkreis von 1 km.
- 1 VR-Bank, 1 Sparkassenautomat und weitere Läden des täglichen Bedarfs finden Sie im Ort.
- Kindergärten, Schulen und ein Gymnasium befinden sich im Radius von 0,5 km -bis 4 km.
- 1 Apotheke



- 1 - Kunsthalle Ammersee
- 2 - Festbaum
- 3 - Labyrinth Ex Ornamentis
- 4 - Künstlerhaus Gasteiger
- 5 - Naturschutzgebiet Seeholz
- 6 - Marienmünster Dießen
- 7 - Zur Weißen Säule
- 8 - Kurparkschlösschen
- 9 - Schloss Seefeld



Greifenberg

Das Besondere an der begehrten Lage von Greifenberg:

Man wohnt direkt am Paradies und ist doch von den stark frequentierten Touristenmagneten weit genug entfernt.





EXKLUSIVES WOHNEN
am Ammersee

ERD-
GESCHOSS

Ausstattung
& Grundriss

Im Erdgeschoss befinden sich Diele, Bad, Küche und Esszimmer, ein großes Wohnzimmer mit Kaminofen und ein Raum, der als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Dem hellen Wohnzimmer mit großen bodentiefen Fensterflächen ist eine gemütliche Südterrasse mit Sonnenmarkise vorgelagert.

Sämtliche Böden sind mit hochwertigen Fliesen in Holzoptik ausgestattet.

ca. 145 m²
Wohnfläche

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus in einem 3-Spänner-Ensemble mit Satteldach bestehend aus UG, EG und DG sowie einer Garage und einem Gartenhäuschen.



ca. 535 m²
Grundstücksfläche

- Einfamilienhaus
- Gartenhaus
- Gartenanlage Eingangsbereich
- Gartenanlage Wohnbereich



DACH- GESCHOSS

Ausstattung & Grundriss

Im Dachgeschoss befindet sich die großzügige Galerie, ein Bad und ein weiterer Raum, der als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Lassen Sie sich von den Sonnenstrahlen wecken. Die Galerie mit zwei bodentiefen Fenstern und Gartenblick wird aktuell als Schlafbereich genutzt.

Das moderne Bad ist mit Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, WC und edlen Fliesen ausgestattet. Alle Räume sind mit Echtholzdielen belegt.



Galerie / Schlafen	ca. 30,0 m ²
Flur	ca. 2,0 m ²
Bad	ca. 10,5 m ²
Abstellraum	ca. 4,5 m ²
Kind	ca. 11,00 m ²

KELLER- GESCHOSS

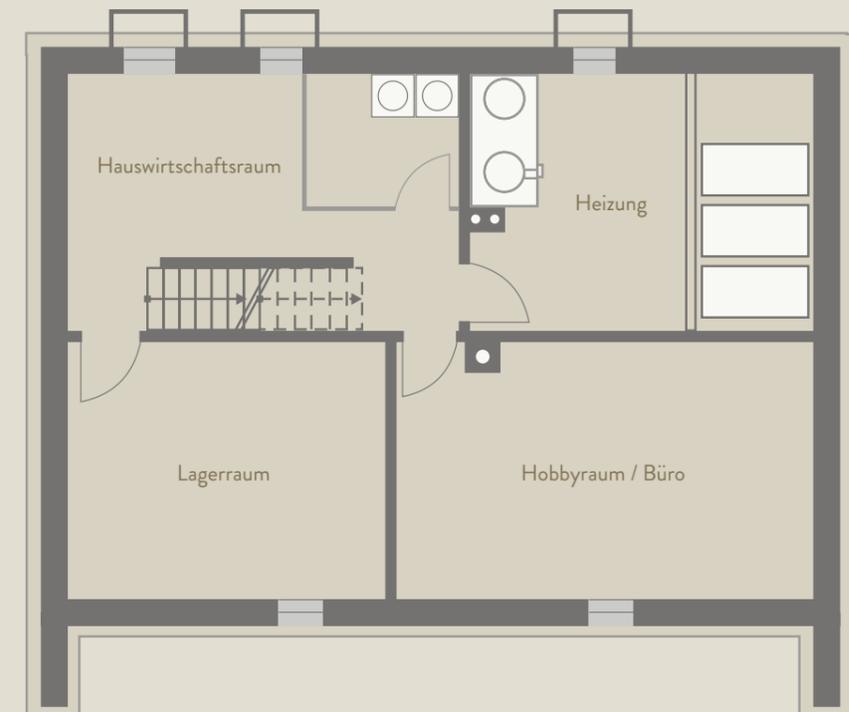
Ausstattung & Grundriss

Das Haus ist voll unterkellert. 3 Zimmer und ein Heizraum bieten viel Platz für Lagerung und Hobby.

Der Hauswirtschaftsraum mit abgetrenntem Bereich für Waschmaschine und Trockner ist funktional gestaltet.

Ein großer Vorrats- oder Lagerraum mit knapp 19 m² bietet viel Platz und Stauraum.

Der Hobbyraum mit fast 27 m² ist als Büro ausgebaut.



Hauswirtschaftsraum	ca. 19,0 m ²
Heizung	ca. 22,0 m ²
Hobbyraum / Büro	ca. 27,0 m ²
Lagerraum	ca. 19,0 m ²

EXKLUSIVE HIGHLIGHTS des Objekts



EXKLUSIVES WOHNEN WIE IM NEUBAU

Die reizvolle Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Lage in Greifenberg, der reichsten Kommune am Ammersee.

Das Objekt ist in einem baulich einwandfreien Zustand. Dank zahlreicher Investitionen hat man beim Betreten das Gefühl, einen Neubau zu besichtigen. Unter anderem wurde eine Wärmeisolierung nach KfW-Standard sowie eine hochwertige Fenstersanierung durchgeführt.

Während ein moderner Warmwasserkessel die Haustechnik komplettiert, überzeugt die idyllische Gartenanlage zudem mit technischen und optischen Raffinessen.

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- Hochwertige Küche in Maßanfertigung
- Schwimmteich mit Gegenstromanlage
- Energetische Sanierung: Energieausweis (Klasse B)
- Fenster mit Einbruchsicherung
- Galerie mit elektrischen Rollläden
- Gemütlicher Kachelofen



Das ideal große Grundstück ist herrlich eingewachsen, äußerst liebevoll und aufwendig von einem Gartenarchitekten angelegt. Der traumhafte Garten, mit einem herrlichen chemiefreien Schwimmteich und einem stilvollen Gartenhäuschen mit Holzterrasse, lädt zum Sonnenbaden und Relaxen ein.

Durch die Südausrichtung des Gartens genießen Sie Sonne von morgens bis abends. Die romantische Beleuchtung verleiht dem Objekt abends ein mediterranes Flair.



Das Innenleben des Gebäudes besticht durch seine Gemütlichkeit. Durch die bodentiefen Fenster zur Südseite hin haben Sie angenehmes Tageslicht und einen ansprechenden Blick in den bezaubernden Garten.

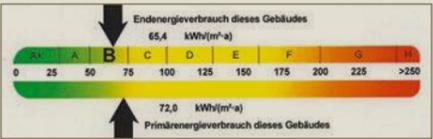
Was besonders auffällt, ist der hohe Qualitätsanspruch, den die Eigentümer an die verwendeten Materialien gelegt haben. Das Erdgeschoss ist komplett mit Fliesen in Holzoptik ausgestattet.

Durch die Fußbodenheizung und den dezent integrierten Kachelofen, entsteht ein warmes Wohngefühl. Der urige, traditionelle Wohnstil, kombiniert mit modernen Elementen und einer Galerie, gibt dem Objekt eine besondere Note.

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Einfamilienhaus

GEBÄUDEART, FLÄCHEN, BAUJAHR UND AUSSENANSICHT

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, teilweise gewerblich genutzt (Büro im Keller); zweigeschossig; voll unterkellert; Bruttogrundfläche (BGF) ca. 315 m ² Wohnfläche: ca. 145 m ² (inkl. 1/2 Terrasse, da überdacht)
Flächen:	Grundstück ca. 535 m ² Garage ca. 16 m ² + 55 m ² Grundstücksanteil vom Vorplatz
Baujahr	1978 (gemäß Angaben des Auftraggebers)
Gemittelt es Baujahr:	Aufgrund der vielen Renovierungen und Sanierungen wird ein gemittelt es Baujahr 1998 angenommen.
Modernisierung:	Modernisierungen wurden in den letzten 25 Jahren in Höhe von 370.000 € durchgeführt.
Energieeffizienz:	Energieausweis vorhanden: 
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen, Giebelbereich mit Holzverkleidung im oberen Bereich der Nord- und Südseite

NUTZUNGSEINHEITEN, RAUMAUFT EILUNG

Kellergeschoss <ul style="list-style-type: none">• 3 Kellerräume• Heizungsraum mit Tankabschnitt	Erdgeschoss <ul style="list-style-type: none">• Diele• Esszimmer• Wohnzimmer• Küche• Fernsehraum• Bad mit WC und Dusche	Dachgeschoss <ul style="list-style-type: none">• Galerie (aktuell Schlafbereich)• Kinderzimmer• Bad• Abstellkammer
--	---	--

GEBÄUDEKONSTRUKTION (KELLER, WÄNDE, DECKEN, TREPPEN, DACH)

Konstruktionsart:	KG + EF Massivbau DG Holz
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton

Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk mit Vollwärmeschutz
Innenwände:	Tragende und nichttragende, Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	EG Stahlbeton DG (Galerie) Holzunterbau mit Verschalung und Betonauflage
Treppen:	Treppe ins OG: Holz mit Laminatbelag Kellertreppe: Beton mit Laminatbelag
Hauseingang	Eingangstür aus Holz, massiv
Dach:	Dachkonstruktion: ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel Ton, Farbe Rot, Innen voll isoliert

ALLGEMEINE TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Standardausstattung Klingelanlage, Telefonanschluss Alarmgesicherte Fenster im EG Rollo auf Galerie elektrisch Internet: bis zu 250 M/bits möglich TV Kabelanschluss möglich Glasfaseranschluss möglich
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2002, Warmwasserkessel 2018 erneuert 3 x 1.500 l. Tanks Fußbodenheizung KG, EG, DG
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung

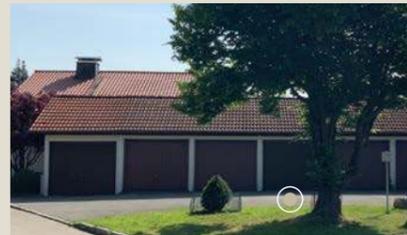
BESONDERE BAUTEILE / EINRICHTUNGEN, ZUSTAND DES GEBÄUDES

Besondere Bauteile:	Eingangspodest Überdachte Terrasse Schwimmteich mit Gegenstromanlage, chemiefrei Gartenhaus (Technik für Teich und Lager)
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen im Wohnzimmer

Besonnung und Belichtung:	Sehr gut Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer und auf der Galerie
Büro im Keller	Mit schwerem Safe und vielen Ablagemöglichkeiten
Bauschäden und Baumängel:	Keine Schäden oder Mängel ersichtlich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Garage nicht direkt am Haus. ca. 50 m
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausgezeichnet. Keine Mängel ersichtlich, keine Reparaturen ersichtlich

OBJEKT- BESCHREIBUNG

Garage



Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Satteldach
Baujahr:	1978 (gemäß Angaben des Auftraggebers)
Modernisierung:	Keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 15 bis 20 Jahren. Laufende Instandhaltungsarbeiten wurden durchgeführt.
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach / Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton, rot)
Elektroinstallation:	Keine
Besondere Bauteile, Einrichtungen, Zustand des Gebäudes:	Satteldach
Bauschäden und Baumängel:	Keine wesentlichen erkennbar
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist sehr gut.

Bezugsfähig ab 31.12.2021 (Entsprechende Kauf-Modalitäten in Abstimmung mit dem Verkäufer)

Verkauf: Provisionsfrei (Verkäufer trägt die Maklergebühr)

Haftungsausschluss / Eigentümerangaben:

Die im Exposé enthaltenen Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Finanzkonzepte-Wagenbauer GmbH (FKW) weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. FKW übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

© by Finanzkonzeptete-Wagenbauer GmbH
Bildmaterial unterliegt dem Urheberrechtsschutz



Ihr Full-Service-Partner rund um das Thema Immobilien & Kapitalanlagen

• Immobilienmakler

Sie möchten Ihre Immobilie optimal verkaufen?

Von der Verkaufsvorbereitung bis hin zur Schlüsselübergabe an den neuen Besitzer, alles aus einer Hand und mit geprüfter Qualität.

- Professionell
- Diskret
- Zuverlässig



• Spezialist für Kapitalanlagen in Pflegeimmobilien

Sie haben eine Immobilie, die Ihnen Sorgen und Stress bereitet?

Tauschen Sie eine Sorgen, Stress und viel Arbeit verursachende Immobilie, gegen einen Sachwert mit hoher Rendite, äußerst geringem Betreuungsaufwand und ausgezeichneter Sicherheit ein. Hierfür sind Pflegeimmobilien die ideale Lösung. Beratung und Service mit Zertifizierung: Generationenberater IHK, Experte BAV (DAV)
Vereinbaren Sie einen kostenlosen Beratungstermin...

- Individuell
- Maßgeschneidert
- Profitabel



Finanzkonzepte-Wagenbauer GmbH

Marktplatz 12 | 84144 Geisenhausen | Tel.: 08743 969 313 0 | info@finanzkonzepte-wagenbauer.de
www.pflegeimmobilie-bayern.com | www.finanzkonzepte-wagenbauer.de

Registergericht: Landshut HRB 10157 | Umsatzsteuer-ID: DE-303 496 186 | Steuernummer 132 / 126 / 51227
Erlaubnis nach §34c, erteilt durch Landratsamt Landshut Veldener Straße 15, 84036 Landshut

EXKLUSIVES WOHNEN *am Ammersee*

KONTAKT

Finanzkonzepte-Wagenbauer GmbH
Marktplatz 12
84144 Geisenhausen

Tel.: 08743 969 313 0
info@finanzkonzepte-wagenbauer.de

www.finanzkonzepte-wagenbauer.de
www.pflegeimmobilie-bayern.com



86926 Greifenberg



3 km zum Ufer des Ammersees



ca. 30 Min. bis nach München



Einfamilienhaus



Ammersee

