

# Exposé

## Wohnen in Dießen

**Provisionsfrei: Baureifes Grundstück am Ammersee –  
987 m<sup>2</sup>, erschlossen, kein Altbestand.**



Objekt-Nr. OM-424398

### Wohnen

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:  
Franz Buchenberger

Fischermarktstraße 33  
86911 Dießen  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche

987,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hinweis: Es ist auch ein Kauf eines Teilbereichs von ca. 580 m<sup>2</sup> möglich.

Wir bieten Ihnen ein vollständig erschlossenes, sofort bebaubares Baugrundstück mit 987 m<sup>2</sup> in ruhiger Ortsrandlage von Dießen am Ammersee – direkt vom Eigentümer, provisionsfrei.

Das Grundstück liegt in einer naturnahen, gewachsenen Wohngegend am südlichen Ortsrand mit Blick Richtung Vogelschutzgebiet am Ammersee-Südufer. Die Besonderheit dieses Angebots: Das Grundstück ist vollständig baufrei und erschlossen – eine Seltenheit in dieser begehrten Region, wo nahezu alle Grundstücke mit sanierungsbedürftigem Altbestand belastet sind.

Das Grundstück wurde Anfang 2026 vom Bewuchs gesäubert und gründlich gefräst.

### DAS GRUNDSTÜCK:

Grundstücksfläche: 987 m<sup>2</sup>

Vollständig erschlossen (Wasser, Strom, Kanal, Kommunikation)

Kein Altbestand – baureif und ohne Zusatzkosten sofort bebaubar

Ebenes, gut geschnittenes Grundstück

Ost-West-Ausrichtung – Morgensonnen und Abendsonne im Garten

Ruhige Anliegerstraße in naturnaher Ortsrandlage

Angrenzend an Vogelschutzgebiet am Ammersee-Südufer

Sofort verfügbar – kurzfristiger Baubeginn möglich

### MAKLER:

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Sonstiges

### VERKEHRSANBINDUNG:

Bahnhof Dießen: 12 Gehminuten

Mit der Bahn nach Weilheim (Kreisstadt): 12 Minuten

Mit der Bahn nach München: ca. 60 Minuten

Mit dem Auto nach München Innenstadt: ca. 50 km (ca. 50 Minuten)

Autobahnanbindung A 96: ca. 16 km

### BEBAUBARKEIT:

Die bauliche Entwicklung richtet sich nach § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung). In der unmittelbaren Umgebung finden sich überwiegend hochwertige Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Verschiedene Bebauungsvarianten sind denkbar: Ein großzügiges Einfamilienhaus, eine stilvolle Doppelhaushälfte, eine Villa oder auch ein kleineres Mehrfamilienhaus – jeweils im Einklang mit der umliegenden Bebauung.

### IHRE VORTEILE – WARUM DIESES GRUNDSTÜCK BESONDERS IST:

Während nahezu alle Grundstücke in Seenähe am Ammersee mit sanierungsbedürftigem oder abrisstreifen Altbestand angeboten werden, können Sie hier ohne Umwege mit der Verwirklichung Ihrer Wohnträume beginnen:

- ✓ Provisionsfrei – Verkauf direkt vom Eigentümer (Ersparnis: ca. €40.000 € bis €80.000)
- ✓ Keine Abrisskosten (Ersparnis: 50.000–100.000 €)
- ✓ Keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen
- ✓ Keine Verzögerungen durch Abrissarbeiten, Entsorgung oder Genehmigungen
- ✓ Keine Erschließungskosten – alle Medien sind vorhanden und vollständig bezahlt
- ✓ Sofortiger Planungsbeginn möglich – Sie sparen wertvolle Monate
- ✓ Ost-West-Ausrichtung – optimale Besonnung von morgens bis abends
- ✓ Ortsrandlage – ruhig, naturnah, mit Blick zum Vogelschutzgebiet
- ✓ Bahnhof fußläufig – ideal für Pendler nach München oder Weilheim

Diese Kombination aus Seenähe, vollständiger Baufreiheit, kompletter Erschließung und provisionsfreiem Verkauf ist in dieser hochbegehrten Region am Ammersee außergewöhnlich selten.

Sie erwerben ein Grundstück, auf dem Sie Ihre Architekten- und Wohnräume ohne Kompromisse verwirklichen können – auf der grünen Wiese, aber mit allen Anschlüssen und in bester Lage.

## **Lage**

Fußläufig zum Ammersee: ca. 800 m (ca. 11 Gehminuten)

Fußläufig zum Bahnhof: ca. 12 Gehminuten

Ruhige Ortsrandlage mit Nähe zum Vogelschutzgebiet

Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in wenigen Minuten erreichbar

Grund- und weiterführende Schulen (inkl. Ammersee-Gymnasium) vorhanden

Hervorragende ÖPNV-Anbindung

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

