

Exposé

Doppelhaushälfte in Greifenberg

**Perfektes Familienhaus am Ammersee – 7+3 Zimmer,
Garten, Top-Anbindung München**



Sonnenschein

Objekt-Nr. OM-447135

Doppelhaushälfte

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Zilles

86926 Greifenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	285,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	7
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diskreter Verkauf („Secret Sale“) vor geplanter Vermarktung über Makler

Diese außergewöhnlich hochwertige und moderne Doppelhaushälfte (BJ 2010) in Greifenberg am Ammersee vereint Großzügigkeit, technische Qualität und absolute Ruhe in einer der gefragtesten Wohnlagen der Region.

Auf ca. 185 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 90 m² beheizter und wohnlicher Untergeschossfläche erstreckt sich das Haus über vier Etagen und bietet ein Raumangebot, das in dieser Form selten ist:

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit hochwertigem Attika-Kamin,
- Exklusive Design-Einbauküche von Eggersmann mit Geräten von V-ZUG,
- Bis zu 7 flexibel nutzbare Zimmer PLUS 3 weitere behagliche Zimmer im Untergeschoss (Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer),
- 3 große, vollwertige Bäder/WCs – komfortabel auf mehrere Etagen verteilt,
- zusätzlicher Lager-/ Gerätekeller, grosszügiges Fahrrad-Winterlager und Hauswirtschaftsraum,
- Erdwärme-Fußbodenheizung im gesamten Haus,
- Glasfaser-Anbindung realisiert (perfektes Home-Office).

Das Haus liegt absolut ruhig – ohne jeglichen Straßenlärm – eingebettet in eine gewachsene, familienfreundliche Nachbarschaft.

Abgerundet wird das Angebot durch:

- einen kleinen privaten Garten (ca. 285 m² Grundstücksfläche)
- Garage + 2 zusätzliche Stellplätze
- einen großzügigen Abstell-/Fahrradbereich

Verkauf direkt vom Eigentümer – ohne Maklerprovision.

Diese Immobilie wird aktuell im Rahmen eines diskreten Vorabverkaufs angeboten. Eine öffentliche Vermarktung über Makler ist vorbereitet, jedoch noch nicht gestartet. Vor diesem Hintergrund werden derzeit vorrangig Anfragen von Kaufinteressenten berücksichtigt, die sich auch preislich im und über dem Bereich der aktuellen Angebotserwartung bewegen.

Im Rahmen dieses diskreten Vorabverkaufs wird zudem auf eine öffentliche Verbreitung von Aufnahmen verzichtet. Aussagekräftige Fotos, Grundrisse und weiterführende Informationen stellen wir ernsthaften Interessenten nach einem kurzen Erstkontakt selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Greifenberg liegt an der begehrten Nordwest-Spitze des Ammersees – eine perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und hervorragender Anbindung.

Ammersee:

- Nur ca. 20 Minuten zu Fuß zum Seeufer / Badestrand
- 5 Minuten mit dem Fahrrad

Optimale Verkehrsanbindung:

- Auto: 1 Minute zur A96 (ohne jegliche Lärmbelastung)
- Bus/ Bahn: Haltestellen direkt vor der Haustür

München:

- Auto ca. 25 Min. zur Theresienwiese
- MVV-Bus direkt vor der Tür (S-Bahn Türkenfeld, RE Geltendorf, U-Bahn Großhadern)

Landsberg am Lech:

- Auto ca. 15 Min. ins historische Zentrum
- LVG-Bus direkt vor der Tür

Augsburg:

- Auto ca. 45 Min. ins Zentrum
- Reaktivierung der Bahnstation Greifenberg in Planung - alternativ ist der Bahnhof Schondorf auch fußläufig erreichbar

Infrastruktur & Umfeld

- Hochwertiges Fitness- und Wellnessstudio direkt vor der Tür
- Modernes Freibad/Warmbad als Alternative zum See
- Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Netto, dm etc.), Ärzte und Apotheken fußläufig erreichbar

Familienfreundlichkeit

- Angesehener Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- Grundschule per Bus direkt angebunden
- Mehrere Gymnasien und Realschulen (u. a. St. Ottilien, Schondorf, Dießen) bequem per Schulbus erreichbar

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	18,70 kWh/(m ² a)

