

Exposé

Einfamilienhaus in Rieden am Forggensee

**PROVISIONSFREI: Kernsaniertes Premium-Anwesen mit
Einliegerwhg. im Füssener Königswinkel (Energie A)**



Objekt-Nr. OM-465122

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.420.000 €**

87669 Rieden am Forggensee
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr | 1966 | Zustand | Neuwertig |
| Grundstücksfläche | 879,00 m ² | Schlafzimmer | 3 |
| Etagen | 3 | Badezimmer | 3 |
| Zimmer | 8,50 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 302,00 m ² | Carports | 1 |
| Nutzfläche | 47,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Bleiben.

Manche Häuser bieten Wohnraum. Andere verändern die Art zu leben.

Ihr Tag beginnt im lichtdurchfluteten Wintergarten bei einem Frühstück mit Blick ins Grüne. Nur wenige Schritte weiter wartet das separate, autarke Homeoffice – ideal, um Wohnen und Arbeiten auf hohem Niveau zu verbinden.

Nach einem produktiven Vormittag locken der nur wenige Minuten entfernte Forggensee und die einzigartige Bergwelt des Ostallgäus.

Segelboote auf türkisfarbenem Wasser, Spaziergänge entlang des Ufers und eine Landschaft, die jeden Tag aufs Neue beeindruckt.

Den Abend lassen Sie im privaten Wellnessbereich mit Sauna oder bei einem Glas Wein mit Freunden auf der überdachten Terrasse ausklingen.

Ein Lebensstil voller Großzügigkeit, Komfort und Natur. Ein Ort, an dem Sie langfristig ankommen möchten.

Die Fakten im Überblick:

Baujahr / Zustand: 1966 – im Jahr 2021 umfassend kernsaniert und modernisiert.

Wohnfläche: ca. 302 m² (Hauptwohnung, Einliegerwohnung, Büro).

Grundstücksfläche: ca. 879 m².

Energieeffizienz: Klasse A – zukunftssicher und nachhaltig.

Energieausweis liegt vor.

Aufteilung:

Hauptwohnung (ca. 237 m² – inklusive des separaten Büros/Arbeitszimmers):

83 m² Wohn-/Essbereich inkl. Premium-Einbauküche und Wintergarten, Gäste-WC,

2 Schlafzimmer, Ankleidezimmer, 2 Bäder (davon eines mit direktem Zugang zur Sauna), Sauna und ca. 70 m² Terrassenflächen.

Separates Büro / Arbeitszimmer (ca. 17 m²): Autarker Zugang über den Eingangsbereich für ungestörtes Arbeiten (Heimarbeitsplatz/Praxis ideal getrennt vom Wohnbereich).

Einliegerwohnung im DG (ca. 65 m²): 2 Zimmer, Wohnküche inkl. Einbauküche, Bad, WC.

Perfekt zur Vermietung, als Ferienwohnung oder für Gäste.

Grundrisse und weitere Details erhalten Sie gerne auf Nachfrage.

Ausstattung

1. Energetische Spitzenklasse & Zukunftssicherheit:

Vollwärmeschutz inkl. Aufdach-Isolierung: Eine lückenlose, hocheffiziente Dämmung des gesamten Gebäudes für minimalen Energieverlust.

3-fach verglaste Fenster & Schallschutzkonzept: Erstklassige Isolierung gepaart mit durchdachtem Schallschutz für eine Oase der Ruhe.

Zukunftssicheres Heizsystem: Gashybrid-Heizung mit Solarthermie, bereits vollständig für den unkomplizierten Anschluss einer Wärmepumpe vorbereitet.

Garage mit E-Mobilitäts-Vorbereitung: Bequemes Parken direkt am Haus inklusive bereits vorbereiteter Lademöglichkeit für Ihr E-Auto (Wallbox-Vorbereitung).

2. Moderner Wohnkomfort & Lebensqualität:

Fußbodenheizung: Ein angenehmes Raumklima und barrierefreie Gestaltungsmöglichkeit in den Wohnräumen.

Zentrale Wasser-Entkalkungsanlage: Werterhalt der Armaturen und Leitungen sowie spürbar weicheres Wasser im gesamten Haus.

3. Digitale Infrastruktur & Smart Living:

Glasfaseranschluss: Highspeed-Internet direkt im Haus – die perfekte und unverzichtbare Basis für das autarke Homeoffice.

Smart Home System: Intelligente und komfortable Steuerung von Haustechnik und Beleuchtung.

4. Exklusive Sonderausstattung:

Premium-Details: Hochwertige Materialien wie unter anderem Eichen Vollholzdielen, maßgeschneiderte Einbauten mit Premium-Markengeräten und exklusive Ausstattungsmerkmale, die den edlen Charakter des Anwesens unterstreichen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bildnachweis & Urheberrecht:

Alle Fotos und Visualisierungen sind privates Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der Bilder durch Dritte (insbesondere durch Immobilienmakler) ist ausdrücklich untersagt. Die im Rahmen des Home-Stagings digital eingefügten Einrichtungsgegenstände dienen als Gestaltungsbeispiel und sind nicht Teil des Kaufangebots.

Lage

Naturidylle trifft urbane Lebensqualität

Im Herzen des Königswinkels – einer der begehrtesten Wohn- und Ferienregionen Deutschlands – liegt dieses außergewöhnliche Anwesen oberhalb des Forggensees. Eingebettet in einen historisch gewachsenen Dorfteil, bietet die Immobilie erholsame Privatsphäre und Ruhe. Das Grundstück grenzt überwiegend an unbebaute Wiesen und begeistert mit einem freien Blick auf die Allgäuer Alpen sowie auf einen prächtigen, alten Baumbestand.

Natur direkt vor der Haustür: Nur ca. 1 km trennen Sie vom Ufer des Forggensees sowie vom idyllischen Moorweiher Faulensee.

Urbane Lebensqualität ganz nah: Die historische Romantikstadt Füssen ist nur 5 km entfernt und bietet eine lebendige Gastronomie, Kultur, vielseitiges Shopping und eine hervorragende medizinische Versorgung.

Optimale Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Autobahn A7 am Stadtrand von Füssen sind Sie perfekt und schnell in alle Richtungen angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 38,70 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



Exposé - Galerie



vollisolierter Wintergarten

Exposé - Galerie



Freisitz mit Gartenblick



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



Wellness

Exposé - Galerie



Hausansicht Südwest



Entspannung vor der Haustüre