



Wohnen mit See- und Bergblick

Am Ammersee

Der Ammersee liegt idyllisch eingebettet im südlichen Oberbayern. Er gehört zu den fünf im Süden von München liegenden Seen, die sich zum Fünfseenland vereinen. Umgeben von sanften Hügeln, Wiesen und Wäldern ist der Ammersee der zweitgrößte See nach dem Starnberger See. Das Ostufer des Ammersees prägen malerischen Uferwege, dichte Schilfzonen und ruhige Badebuchten. Von den ufernahen Aussichtspunkten hat man einen traumhaften Blick über den See bis zur Bergkette der Allgäuer Alpen und zur Zugspitze. Auf dieser Uferseite kann man nicht selten beeindruckenden Sonnenuntergängen beiwohnen. Am Südufer des Ammersees befindet sich ein weitläufiges Naturschutzgebiet, in dem viele seltene Tier- und Pflanzenarten beheimatet sind und welches als Rastplatz für Zugvögel dient.

Herrsching, der Hauptort am östlichen Seeufer, bietet eine Mischung aus traditionellem bayerischen Charme und modernem Lebensstil. Gemütliche Cafés, Spezialitätenrestaurants und Biergärten bieten regionale Kulinarik entlang der Uferpromenade. Im Stadtkern reiht sich ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten aneinander.

Viele Münchner genießen den Ammersee als nahes Ausflugsziel, denn die S-Bahnlinie 8 verbindet Herrsching direkt mit dem Münchner Stadtzentrum und dem Flughafen München. Mit dem Auto ist München vom Ammersee aus in weniger als einer Stunde zu erreichen.





Am See



Aidenried

Folgt man am südlichen Ortsausgang von Herrsching der Uferstraße Richtung Süden, vorbei am neuen Gymnasium Herrsching (Eröffnung Schuljahr 2025/26), passiert man in ca. acht Autominuten, noch vor der Südspitze des Sees, das Erholungsgelände Aidenried mit Badebucht und kurz darauf die Ortstafel Aidenried. Linkerhand führt die Karwendelstraße bergan in den Ortsteil Aidenried, welcher der Gemeinde Pähl im Pfaffenwinkel zugehörig ist. Auf halber Höhe zweigt die Hohe Rainäckerstraße, eine Anliegerstraße, links ab. Gleich links befindet sich das Grundstück mit der Haus Nummer 1.

<https://maps.app.goo.gl/qPbqs4pVL8iWQEhT6>.

Der Karwendelstraße weiter bergan folgend, eröffnet sich ein Wiesenplateau, von welchem man die komplette Bergkette sehen kann. Hier befinden sich u.a. ein Bauernhof mit einem kleinen Hofladen, die Kapelle „Maria Schnee“ sowie die Haltestelle der Buslinie 9653 Richtung Herrsching-Bahnhof bzw. Weilheim-Bahnhof. In ca. drei Autominuten von der Hohe Rainäckerstraße aus erreicht man den Einkaufsmarkt Mitterfischen. Einen Steinwurf weiter, direkt neben dem Kupfermuseum, liegt die Andechser Kaffeerösterei, wo man eine breite Auswahl an frischen Kaffeeröstungen erhält. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in Herrsching oder auf der Westuferseite in Dießen an. In Pähl gibt es drei Kindergärten und eine Grundschule. Weitführende Schulen findet man wiederum in Herrsching oder Dießen.

<https://www.gemeinde-paehl.de/Bildung-Soziales-Gesundheit.n7.html>



Aidenried



Willkommen



Das Haus

Das Haus umfasst zwei Etagen, die aufgrund der gen Westen geneigten Hanglage unterschiedliches Zugangsniveau haben. Das Zugangsgeschoss erreicht man direkt von der Hohe Rainäckerstraße, das Gartengeschoss wiederum von der westlichen Gartenseite aus. Das Haus wurde 1968 in massiver Bauweise errichtet. Das Satteldach samt Dachstuhl und Decken wurde 1985 komplett erneuert. Neben dem Gebäude befindet sich eine teilunterkellerte Einzelgarage.

Beim Betreten des Hauses wird man von einem atemberaubenden Weitblick über den Ammersee bis zur Zugspitze gefesselt. Den überdachten, großzügigen Freisitz findet man am rechten Ort, um den Blick schweifen und sich nieder zu lassen. Alle Wohnräume im Haus wurden westseitig angeordnet, so dass dieser Blick nie aus dem Fokus gerät. Die Wohnzimmer auf den beiden Etagen stattete man mit großen, raumbreiten Panoramafenstern aus.



Empfang





Gartengeschoss





Weitblick



Der Grundriss

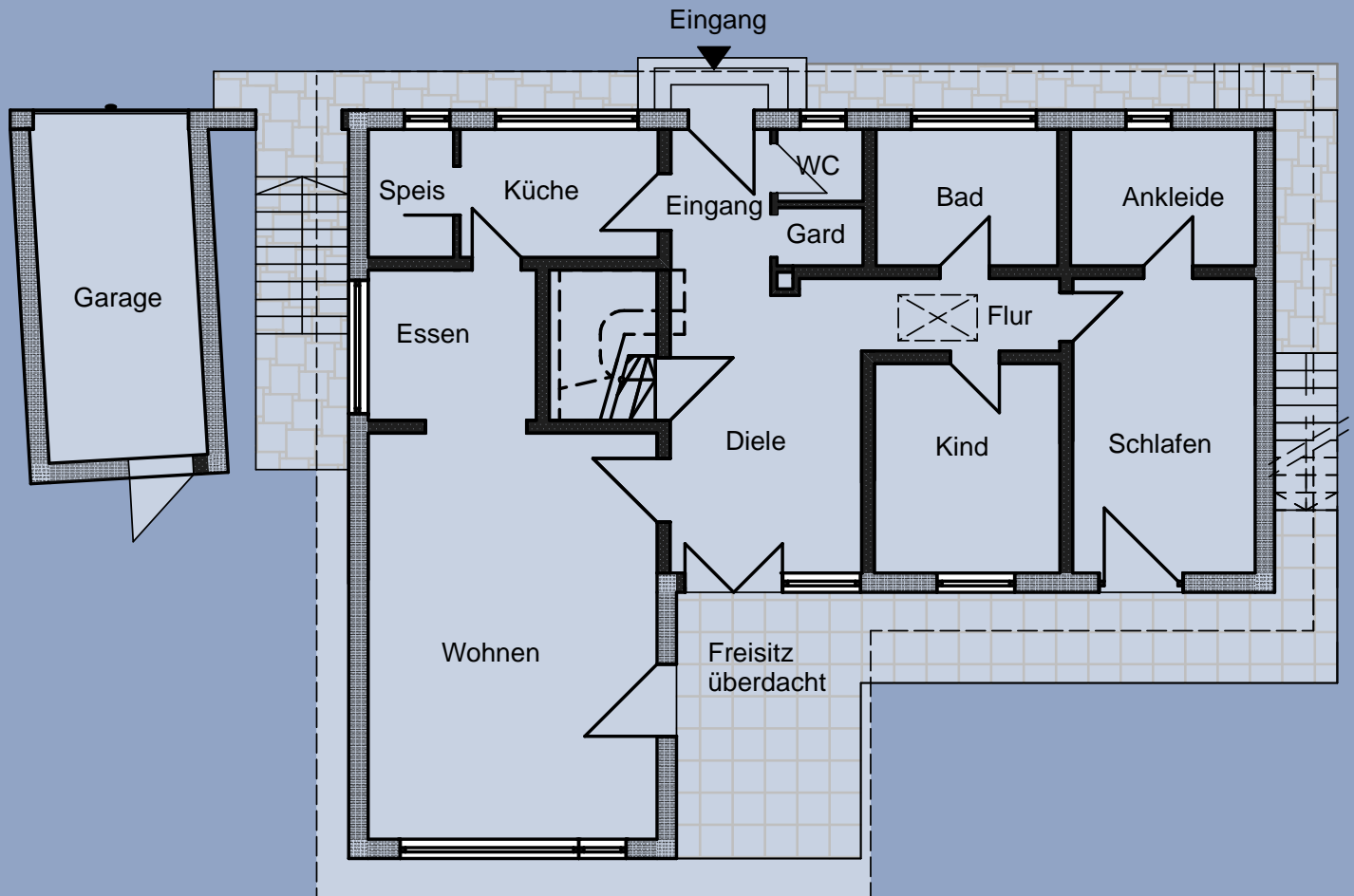
Der Grundriss des Hauses ist dem Baujahr entsprechend klar und schnörkellos. Der nördliche Flügel beherbergt neben dem großzügigen Wohnraum, ein Essplatz und die Küche mit Speisekammer. Ein Mittelgang erschließt den südlichen Teil des Hauses mit allen Schlafräumen und den Bädern. Zentraler Platz im Zentrum ist eine weitläufige Diele, die durch die raumhohe Vollverglasung den Blick auf den Ammersee freigibt. Von dort aus erreicht man über eine Flügeltür den Freisitz mit angeschlossenen Balkon.

Im Gartengeschoß überdacht der darüber liegende Freisitz eine Terrasse mit dem Blick in den Garten und in Teilen auf den See. Dieses Geschoss verfügt zusätzlich über zwei Schlafräume, ein südseitiges Bad, eine kleine Küche und ein großes Wohnzimmer. Die Diele ist zum Garten hin raumhoch mit Glassteinen gefertigt, was eine perfekte Belichtung über den ganzen Tag gewährleistet. Auf der Ostseite dieser Etage befinden sich die Technik- und Hausanschlussräume, welche aufgrund der Hanglage teilweise im Erdreich liegen.

Verbunden werden die beiden Etagen über eine innenliegende gemauerte Treppe, die durch Türen von den Wohnräumen getrennt ist.

Eine frei stehende Einzelgarage mit elektrischen Tor befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze. Eine praktische Teilunterkellerung schafft Platz für Gartengeräte und -möbel.

Grundriß Erdgeschoß

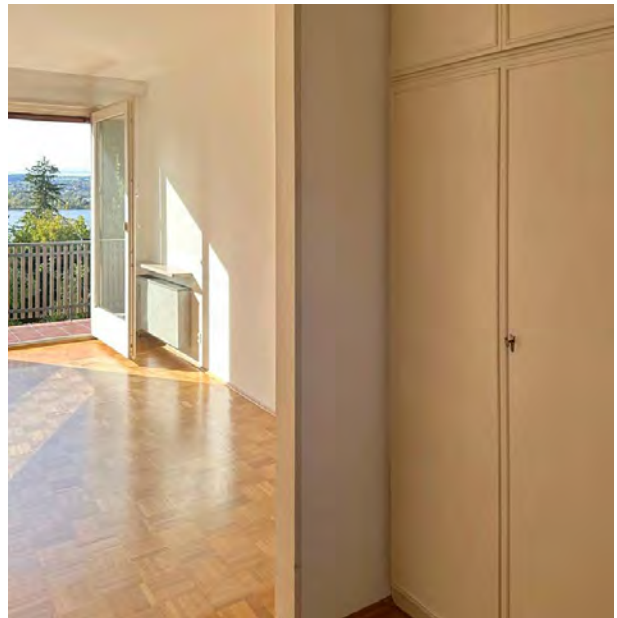




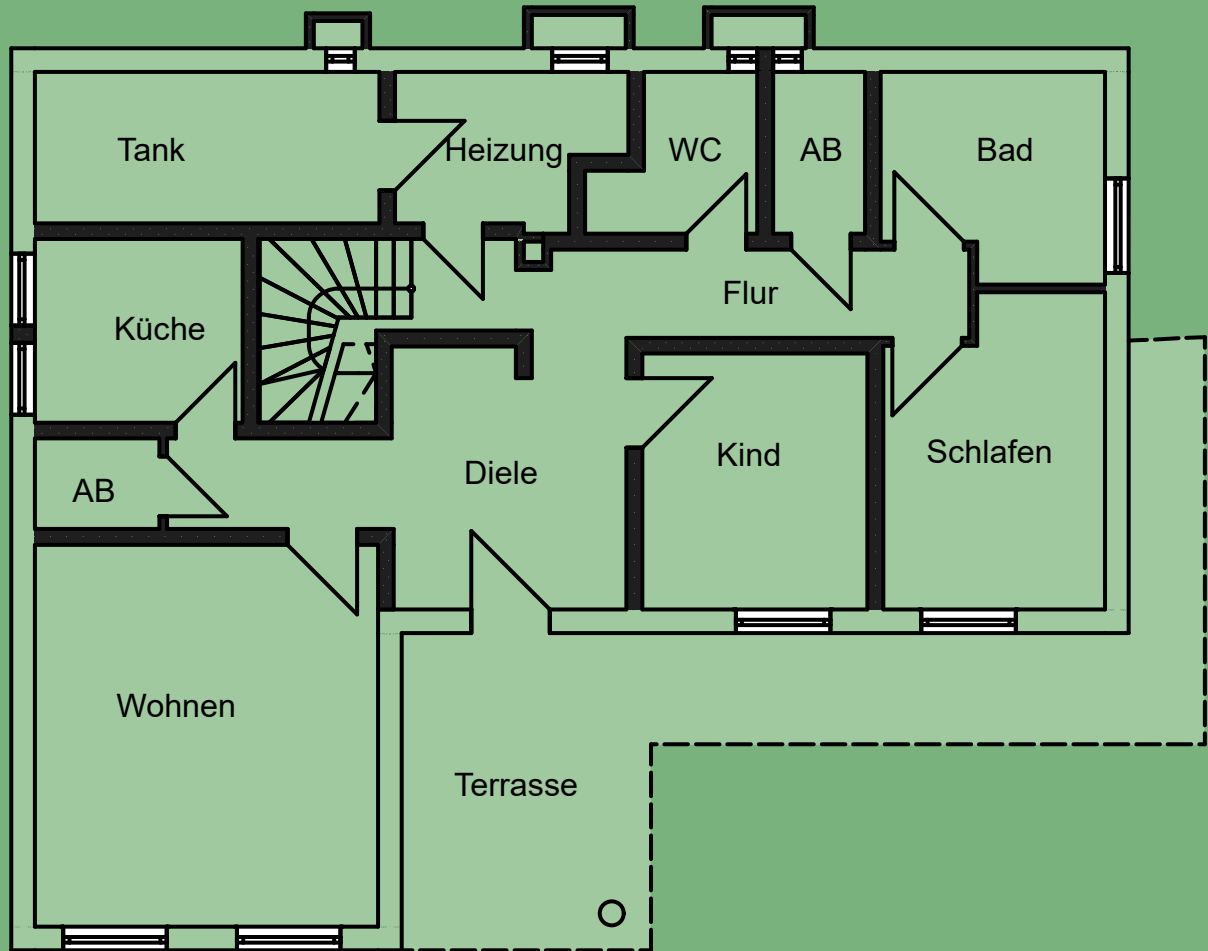
Lieblingsplatz

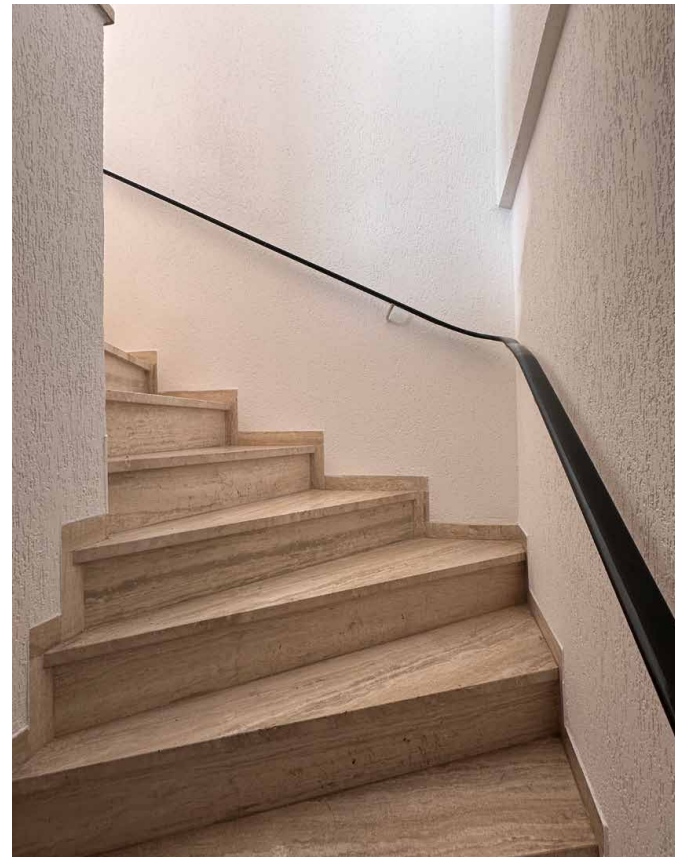






Grundriß Gartengeschoß





Gartenblick



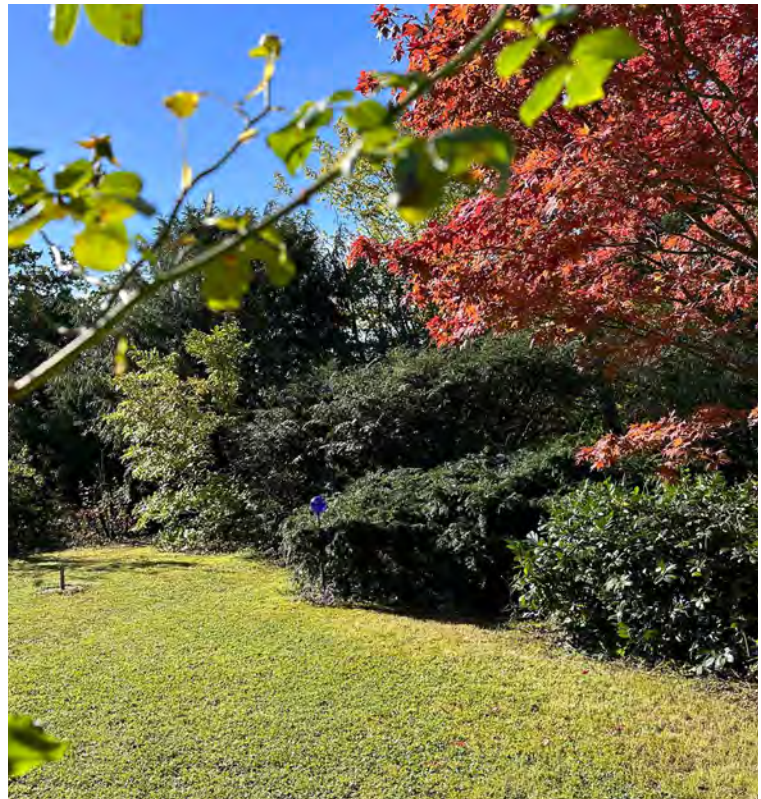


Der Garten

Der üppige Garten ist terrassenartig angelegt. Bepflanzungen und Beete zonieren das Grundstück in drei Bereiche, wobei sich auf der mittleren Ebene ein Pool befindet. Dieser wurde jedoch seit geraumer Zeit nicht mehr betrieben. Die Ebenen sind mit dichtem Rasen bewachsen und über Wegplatten miteinander verbunden.

Zur westlichen Grundstücksgrenze fällt das Gelände etwas steiler ab. Dort schützen eine üppige Eibenhecke, Sträucher und Obstbäume vor der in einiger Entfernung verlaufenden Herrschinger Straße. An der südlich verlaufenden Grundstücksgrenze flankieren große Bäume und Sträucher das Grundstück.

Die Bepflanzung des Gartens ist artenreich und vielfältig: japanischer Ahorn, Tulpenmagnolie, Bauernhortensien, Schmetterlingsflieder, chinesischer Flieder, Rotdorn, Yasmin, Maiblumenstrauch, Felsenmispel, österreichische Schwarzkiefer (älter als 50 Jahre), alte Hainbuchen, Eiben (ca. 50 Jahre alt)



Fakten

Adresse:	Hohe Rainäckerstraße 1 82396 Pähl - Aidenried am Ammersee
Gemarkung:	Fischen
Flurnummer:	925/21
Grundstücksgröße:	ca. 1.520 m ²
Baujahr:	1968 Dachstuhlerneuerung 1984/85
Garage:	separate Einzelgarage, teilunterkellert
Wohnfläche:	ca. 201 m ²
Nutzfläche:	ca. 20 m ²
Energiequelle:	Ölheizung
techn. Zustand:	Die Haustechnik wurde bisher nicht grundlegend erneuert. Ebenso wurden bisher keine energetischen Ertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt.
Kaufpreis:	€ 1.680.000,-
Courtage:	2,5% zzgl. 19% MwSt. aus dem not. beurk. Kaufpreis

Dienstleistung

Ich begleite Sie durch den gesamten Kaufprozess bis hin zur Übergabe des Hauses. Ich versorge Sie, Ihre Bank und weitere Beteiligte mit allen notwendigen Unterlagen zum Objekt. Ich stelle zu gegebener Zeit den Kontakt zu den Eigentümern her und moderiere den Kaufprozess. Ebenso veranlasse ich für Sie die Erstellung des Kaufvertragsentwurfs und koordiniere den Notartermin.

Das Haus kann nach Absprache besichtigt werden.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter

+49 (0) 172 811 95 18

oder per Mail

kuepper@quartiere-immobilien.de



Kontakt

Quartiere

Ulrike Küpper

Von-der-Tann-Straße 8

80539 München

+49 (0) 172 811 95 18

quartiere-immobilien.de



Q

AGB

1. Die Angebote der Fa. Quartiere Ulrike Küpper erfolgt freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers beziehungsweise Vermieters und sind nicht auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin überprüft worden. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Die Fa. Quartiere Ulrike Küpper, die diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.
2. Als Provisionen sind bei Vertragsabschluss die in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Beträge zu zahlen.
3. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung der Fa. Quartiere Ulrike Küpper ein Vertrag zustande kommt. Der Auftraggeber verpflichtet sich, der Fa. Quartiere Ulrike Küpper unverzüglich mitzuteilen, wenn und zu welchen Bedingungen über ein von der Fa. Quartiere Ulrike Küpper angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch im Falle des Erwerbs oder der Anmietung eines anderen als des nachgewiesenen Objektes des gleichen Eigentümers, sowie die Verträge wirtschaftlich gleichwertig sind.
4. Ist dem Empfänger das nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er dies unverzüglich unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen.
5. Die Mitteilungen und Unterlagen der Fa. Quartiere Ulrike Küpper einschließlich des Objektsnachweises und der Objektinformationen sind vertrauliche Informationen und daher nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung, die schriftlich erteilt werden muss, nicht gestattet. Der Empfänger ist zur Zahlung der vollen vereinbarten Provision verpflichtet, wenn er gegen diese Pflicht verstößt und der Dritte, an den er die Objektnachweise und/oder Objektinformationen weitergegeben hat, das Geschäft selbst vornimmt. Die Provision wird mit Abschluss des Hauptvertrages wirksam und fällig, der sich aus der Weitergabe ergeben sollte.
6. Die Fa. Quartiere Ulrike Küpper ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.
7. Die Haftung der Fa. Quartiere Ulrike Küpper wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln begrenzt. Von dieser Haftungsbeschränkung ausgenommen ist die Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.
8. Erfüllungsort und - sofern der Empfänger Vollkaufmann ist - Gerichtsstand ist München. Auf das Verhältnis ist deutsches Recht anzuwenden.
9. Sämtliche Bilder und graphische Darstellungen in den Exposés sind Eigentum der Fa. Quartiere Ulrike Küpper und dürfen nicht durch Dritte verwendet und/oder an Dritte weitergegeben werden.
10. Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung wird eine Regelung getroffen, die der ursprünglichen Klausel wirtschaftlich am nächsten kommt.