



86919 Utting am Ammersee

Energieeffizientes, einladendes Architektenhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Traumlage



1.590.000 €

Kaufpreis

172 m²

Wohnfläche

496 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172 m ²
Nutzfläche	207 m ²
Grundstücksfläche	496 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Zustand

Baujahr	2010
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.590.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.05.2035
Baujahr (Haus)	2010
Endenergiebedarf	59,2
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Sauna	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Loft-Estrich (Fa. Singhammer), poliert, gewachst und geölt
- Massives Räuchereiche-Industrieparkett (Böhmler im Tal) im Wohn-/Essbereich und den (Schlaf-)Zimmern im Obergeschoss, zuletzt geölt/gewachst im April 2025
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (ausgenommen Hauswirtschafts-/Technikraum und Dachspeicher), separat regulierbar über Raumthermostate
- Panoramakamin (Ruegg) im Wohnbereich, mit eigener Frischluftzufuhr von außen, letzte Kaminkehrer-Begehung im Juli 2025, keine Mängel
- Marken-Einbauküche (Leicht über Asmo-Küchen) mit mattweißen Fronten und 2014 erneuerter Arbeitsplatte, ausgestattet mit Induktionskochfeld (Küppersbusch), Geschirrspüler (Neff neu in 2021), Backofen (Bosch, neu in 2022), XXL-Kühlschrank mit 0°-Boxen (Bosch, neu in 2022), separater Tiefkühler (Siemens, neu in 2016)
- Masterbad en suite, gestaltet mit Fliesen in authentischer Schiefer-Optik (Agrob Buchtal, Serie Ascara) und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit halbfreistehender Acryl-Badewanne (Wellgems), bodengleicher Dusche, maßgeschreinertem Eiche-Waschtisch mit italienischem Waschbecken (Scarabeo, Modell "MattyTondo"), Dornbracht-Unterputzarmaturen, WC, Handtuchwärmer, zwei Flos-Design-Deckenleuchten und zwei Artemide-Design-Wandleuchten
- Duschbad (Erdgeschoss), ausgestattet mit quasi bodengleicher Dusche, maßgeschreinertem Eiche-Waschtisch mit italienischem Waschbecken (Scarabeo, Modell "MattyTondo"), Dornbracht-Unterputzarmaturen und WC
- Duschbad (Einliegerwohnung), analog zum Duschbad im Erdgeschoss
- Schreiner-Maßeinbauten: Schrankeinbauten in der Garderobe, Bücherregal im Wohnbereich, Einbauschränke im Kinderzimmer, Schrankeinbauten in der Ankleide, Schrankeinbau im Obergeschoss-Flur, Büroschrank im Obergeschoss der Einliegerwohnung, Doppel-Schreibtischplatte und Büroregale im Erdgeschoss der Einliegerwohnung
- Lichtschiene (Molto Luce) in der Küche und im Büro
- Zwei Design-Deckenleuchten (Flos) im Wohn-/Essbereich
- Wandintegrierte Stufenbeleuchtung im Treppenhaus
- Graue Innentüren, einschließlich Schiebetüren mit HPL-Beschichtung
- Maßgeschreinerte Holzfenster, 2-fach isoliertverglast, einbruchshemmend im Erdgeschoss, bodentief im Obergeschoss (hier mit Glasbrüstungen), maßgefertigte Insektenschutzgitter (teilweise als Schiebeelemente) im Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und Wohnzimmer
- Küchenanschlüsse im Wohnraum
- Vier Dachflächenfenster (Velux) mit Fernbedienung, zuletzt gewartet im Oktober 2022
- Garten: Lärchen-Holzdeck (neu in 2023) mit maßgeschreinteren Sitzbänken, gekiester Freisitz, drei Hochbeete, hochwertige Bepflanzung
- Rot folierte Haustür, Folie kann entfernt werden, darunter dunkelgraues Haustürblatt



- App-gesteuerte Alarmanlage (Jablotron, neu im Juli 2024)
- Luft-Wärmepumpe (9,8 kW, Dimplex), regelmäßig gewartet, zuletzt im Februar 2025, keine Mängel bei der Wartung festgestellt
- Einzelgarage mit funkgesteuertem Tor und Vorrüstung für E-Mobilität
- Zwei Außenstellplätze
- Wallbox



Beschreibung

Dieses individuell geplante, freistehende Familiendomizil begeistert durch die geradlinige Formensprache, großflächige Glasfronten und seine absolut ruhige, idyllische Ortsrandlage. Unmittelbar an den Garten schließen Wiesen und Felder an; weite Panoramablicke bereichern das Wohnen und schaffen ein nicht zu unterschätzendes Plus an Lebensqualität. Zugleich gelangt man schnell zum Ufer des Ammersees und auch in den Ortskern mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Das Einfamilienhaus vereint Lichtfülle, ein familiengerechtes Raumangebot und eine zeitlos-moderne, hochwertige Ausstattung. Heller Loft-Estrich und Räumereien-Parkett mit Fußbodenheizung, ein Panoramakamin und eine Marken-Einbauküche, zeitlos designte Bäder und durchdachte Maßeinbauten schaffen behagliche Coolness und modernes Wohlfühlambiente.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 172 m², inklusive einer attraktiven 2-Zimmer-Einliegerwohnung, die sich entweder dem Haus zuschlagen oder völlig autark nutzen lässt. Eine Einzelgarage und zwei Außenstellplätze machen dieses einladende Zuhause in unwiederbringlicher Lage perfekt. Beheizt wird mittels einer Luft-Wärmepumpe.

Lage

Das oberbayerische Fünfseenland zählt zu den idyllischsten Regionen und beliebtesten Erholungsgebieten Deutschlands. Vor den Toren Münchens im Voralpenland gelegen, findet man hier ein niveauvolles Publikum, einen gehobenen Lebensstil und ein einmaliges Sportangebot von Golf über Wandern, Radeln, Tennis, Reiten und Skifahren bis hin zum Segeln. Die Gegend um den Ammersee ist bei Familien ebenso beliebt wie bei Künstlern, Freiberuflern und Unternehmern. Utting befindet sich unmittelbar am Westufer des Ammersees, ca. 45 Kilometer von München entfernt. Die eigenständige Gemeinde ist Teil des Landkreises Landsberg am Lech und bietet ihren rund 4.600 Einwohnern eine familienfreundliche Infrastruktur und ein intaktes Sozialleben.

Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einem absolut ruhigen, gepflegten Wohngebiet und grenzt unmittelbar an Wiesen und Felder. Mit dem Rad gelangt man schnell zu einem der zauberhaften Badeplätze. Die Uttinger Grundschule liegt nur ca. 600 Meter entfernt. Grundschule und Gymnasium des renommierten Schondorfer Internats Landheim Ammersee können auch von externen Schülern besucht werden; im nahen Dießen existiert ein weiteres Gymnasium. Für sportliche Aktivitäten sorgen ein Tennisverein, ein Segelclub, Reiterhöfe und ein Strandbad. Auch mehrere Golfclubs stehen im näheren Umkreis zur Auswahl. Den Bahnhof „Utting“ erreicht man in wenigen Radminuten.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











