



86919 Utting

Magie der handverlesenen Lage – Genehmigte Bauhausvilla auf exklusivem Grundstück in Seenähe.



1.998.000 €

Kaufpreis

218 m²

Wohnfläche

413 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**B.I.M. Bertol Immobilien
Management e.K.**

Corinna Kovacs
Tel.: +49 152 34579497
ck@team-bim.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	218 m²
Grundstücksfläche	413 m²
Zimmer	5

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
----------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.998.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision:

Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau



Ausstattung

Allgemein

Sauna ✓



Beschreibung

Sehr gerne senden wir Ihnen ausführliche Unterlagen mit vielen Fotos und den Grundrissen zu.

Besondere Grundstücke verdienen Gebäude mit Charakter.

Charakter, das bedeutet: Erstklassig. Anspruchsvoll. Individuell. Zeitlos. Besonders.

Mit hohem persönlichem Anspruch und viel gestalterischem Feingefühl hat eine erfahrene Architektin, selbst Mutter dreier Kinder, ein herausragendes Einfamilienhaus im Bauhausstil entworfen, für eine anspruchsvolle Familie durchgeplant und hierfür die Baugenehmigung erwirkt.

Die Baugenehmigung liegt vor – nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags und Abschluss eines Bauvertrags kann der Bau zeitnah begonnen werden.

TOP Lage:

- Ca. 370 m vom See.
- In zweiter Reihe zum idyllischen Mühlbach.
- Seenah. Zentrumsnah.
- Sehr privat. Versteckt. Wunderbar ruhig.
- Herrlicher Sonnenlauf.
- Verkehrsarm am Ende einer Sackgasse.
- Handverlesen. Exklusiv.

Rückversetztes, "schwer einsehbares" Grundstück:

- inkl. Baugenehmigung
- inkl. aller Gutachten / Vorleistungen
- inkl. Architektenplanung für ein freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 218 m² Wohnfläche
- Baustart zeitnah möglich

Wie könnte man dieses angedachte Traumhaus realisieren und was würde es kosten?

Lassen Sie uns nicht nur träumen, verwirklichen Sie diesen Traum!

Es liegt das unverbindliche schlüsselfertige Angebot einer sorgfältig ausgewählten, regionalen Baufirma vor. Für das Gesamtprojekt aus Grundstück, Grundstücksentwicklung und Baukosten für die Bauhausvilla samt Garage, Nebengebäude und Außenanlagen ist ein Gesamtbudget von ca. 2.050.000,- einzuplanen; hinzu kommen die üblichen Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch,...)

Der moderne, anmutige Kubus schafft mit Sockelgeschossen aus Naturstein, weiß verputzten Obergeschossen und Holz-verschaltem Nebengebäude ein harmonisches Zusammenspiel natürlicher, perfekt aufeinander abgestimmter, hochwertiger Materialien.

Durch wohl dosierte Vor- und Rücksprünge in der Fassade sowie durchdachte Grundrisse werden feine, gut proportionierte Räume im Innen- und Außenbereich geschaffen mit einem Maximum an Privatsphäre.

Die Lage der verschiedenen Räume und Sitzbereiche ist perfekt abgestimmt auf Sonnen- und Lichteinfall. Sie erwachen mit Morgensonne im Schlafbereich, kosten mittags / nachmittags die geschützte Südterrasse mit Garten voll aus und genießen abends auf der überdachten West-Terrasse die Abendsonne.

Käuferprovision: 3,00 % inkl. MwSt.



ausschließlich auf den notariellen Grundstückskaufpreis.
Abwälzung, BGB § 656 d.

Ein separat zu schließender Bau- bzw. Werkvertrag ist nicht provisionspflichtig.
Der Erwerb des Grundstücks erfolgt unabhängig von der späteren Beauftragung eines Bauunternehmens; der Käufer ist in der Wahl der ausführenden Firmen frei. Es besteht keinerlei rechtliche, wirtschaftliche oder organisatorische Verflechtung zwischen dem Grundstücksverkäufer und einem etwaig beauftragten Bauunternehmen.

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.
Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.
Wir verwenden KI-gestützte Anwendungen.

Lage

Utting. Idyllische, gehobene Wohnlage nur 370 m vom See.

In dieser herrlichen Umgebung finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. KiGa/KiTa, Grund- und Hauptschule befinden sich direkt vor Ort, Realschulen sowie das Ammersee-Gymnasium befinden sich nur wenige Kilometer entfernt in den Nachbarorten.

Eine vielfältige Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, ein breites Sport- und Freizeitangebot wie z.B. Segeln, Reiten, Golfen, Tennis, das historische Strandbad, das weit über die Region hinaus bekannt ist, sowie ein hervorragendes Kulturangebot mit Ausstellungen, Konzerten, Künstlertreffs etc. runden das Angebot ab.

Durch die sehr gute Autobahn-Anbindung nach München (32km) bzw. Landsberg (19km) sowie den Bahn-Anschluss bietet sich eine herrliche Verbindung von Leben im Grünen und Stadt erleben an.

Eine ideale Mischung für all diejenigen, die etwas mehr Entschleunigung und Erholung in der Freizeit bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit der bayerischen Metropole für Arbeit, Kultur oder Shopping zu schätzen wissen.

Sonstige Angaben

Besonders pfiffige Struktur auf drei Ebenen:

- Großzügig. Essen/Kochen/Wohnen: ca. 58 m²
- Kein Neid. drei Kinderzimmer mit je ca. 12 m² + ein Kinderbad
- Privat. Eine Türe schirmt den Elternbereich ab: Schlafen, Ankleide, Bad: ca. 32 m²
- Vielfältig. Hobbyraum / Gäste mit Abböschung und Bad.
- Raffiniert. open office, Sauna, Außendusche.

Besonders gute Ausstattung:

- Effizienzhaus 55 – gegen Aufpreis auch Effizienzhaus 40
- hochwertige Natursteinfassade
- Raumhöhe Erdgeschoss repräsentative 2,75 m
- gleichwertige Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- energiesparende Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung = höhere Energieeffizienz + gesundes Raumklima
- zukunftsweisende Photovoltaik-Anlage mit Energiespeicher (opt.)
- Kaminofen für Wohlfühlatmosphäre
- Decken-integrierte Beleuchtungsschienen
- bodentiefe Alu-Kunststofffenster mit elektrischen Raffstores
- großzügige teil-überdachte Terrassen / Dachterrasse (Süd-Ost / Süd-West)
- Sauna mit Panoramaverglasung
- sonniger Süd-West-Garten mit gemauerter Außendusche



- Glasfaseranschluss
- Hobbyraum mit Bad
- Eichenparkett
- und noch vieles mehr wie: Wallbox, Außenanlagen, ..



team::B.I.M. BERTOL 
IMMOBILIEN





