



**86919 Utting**

# Edel und exklusiv | Neubau Bauhaus-Villa in Seenähe



**1.499.000 €**

Kaufpreis

**190 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**333 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

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

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

**team::B.I.M. BERTOL IMMOBILIEN**

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	190 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	229 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	333 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

## Allgemeine Infos

Gruppennummer	2
---------------	---

## Preise & Kosten

Kaufpreis	1.499.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision:

## Energieausweis

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

## 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.

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.

TOP Leistung:

- schlüsselfertige Bauleistung
- erstklassige Ausstattung
- edle Materialien
- inkl. Baugenehmigung
- inkl. aller Gutachten / Vorleistungen
- inkl. Architektenplanungen
- Baustart zeitnah möglich

Der moderne, anmutige Kubus schafft mit Sockelgeschossen aus Naturstein, weiß verputzen 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 West-Terrasse die Abendsonne.

Käuferprovision: 3,00 % inkl. MwSt.  
ausschließlich auf den notariellen Grundstückskaufpreis.  
Abwälzung.

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

Architektenhaus – formschöne zeitlose Bauhaus-Architektur. Ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Effizienzhaus 55 – gegen Aufpreis auch Effizienzhaus 40
- hochwertige Natursteinfassade
- Raumhöhe Erdgeschoss repräsentative 2,75 m
- gleichwertige Kinderzimmer
- energiesparende Luft-Wasser-Wärmepumpe
- zukunftsweisende Photovoltaik-Anlage mit Energiespeicher (opt.)
- Kaminofen für Wohlfühlatmosphäre
- bodentiefe Alu-Kunststofffenster mit elektrischen Raffstores
- großzügige teil-überdachte Terrassen / Dachterrasse (Süd-Ost / Süd-West)
- sonniger Süd-West-Garten
- Sauna mit Außendusche (opt.)
- Glasfaseranschluss
- Eichenparkett
- Doppel-Carport + Nebengebäude (Aufpreis 50.000,- EUR)
- und noch vieles mehr wie: Wallbox, Außenanlagen,..

Alles aus einer Hand: Generalunternehmer mit regionalen Firmen.

Die ausführliche Bau-/Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie gerne auf Anfrage.



**team:::B.I.M.** BERTOL  IMMOBILIEN









