

# Exposé

## Doppelhaushälfte in windach

### Design wohnerlebnis in Bestlage von Windach



Objekt-Nr. OM-452471

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
joern barsekow

86949 windach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese ca. 110 m<sup>2</sup> große Design-DHH bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2018 präsentiert sich die Einheit mit einer klaren, puristischen Ästhetik, die durch hochwertige fugenlose Spachtelböden und eine offene Raumaufteilung überzeugt. Ein Zuhause für Menschen, die Design lieben und Wert auf Qualität legen.

Die Highlights auf einen Blick:

- Offenes Wohnen: Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit integrierter, moderner Küche bildet das Herzstück des Erdgeschosses.
- Rückzugsorte: Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer, beide mit direktem Zugang zum ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon – perfekt für den morgendlichen Kaffee mit Teakholzboden unter den Füßen.
- Wellness-Bad: Ein hochwertiges, modernes Wannen-/Duschbad unterstreicht den hohen Ausbaustandard.
- Outdoor-Oase: Genießen Sie sonnige Tage auf der wunderschön angelegten Naturstein-Terrasse mit direktem Zugang zum Gartenanteil mit altem Baumbestand.
- Zukunftsfähig: Energieeffizienzklasse B (Endenergieverbrauch 57,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)), Glasfaseranschluss und hochwertige Sanierungstechnik.
- Flexibilität: Die Einheit ist derzeit solide vermietet (1.590 € kalt) und steht Ihnen ab Juni 2026 zur freien Verfügung – ideal für eine langfristige, entspannte Planung.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup> + ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG
- Zimmer: 3,5
- Kaufpreis: 695.000 € (provisionsfrei direkt vom Eigentümer)

Die benachbarte etwas größere Haushälfte (ca 145qm + 40qm Hobbyraum/Gästeapartement + ca 50qm Bootsgarage), steht ebenfalls zum Verkauf. Sprechen Sie uns gerne auf das Mehrgenerationenpaket an.

## Ausstattung

AUSSTATTUNG & TECHNIK

- Fussbodenheizung im gesamten Objekt
- Um ein gesundes Wohnklima zu sichern wurden die Flächen sind mit atmungsaktivem Kalkputz bearbeitet und mit Biokalkfarbe gestrichen
- Parken: 2 Außenstellplätze.
- Spezial-Features: hochwertige Teakholz-Elemente im gesamten Bad/Wohnbereich, Marmor-Mosaik in Nassbereichen, gespachtelte fugenlose Böden im ganzen Objekt
- Glasfaser Gebäude.

Diese Immobilie in Windach ist ein seltenes Juwel. Sie verbindet großzügige Architektur mit einem Hauch von Luxus, perfekt für Menschen, die das Besondere suchen und keine Kompromisse bei der Qualität eingehen wollen.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### LAGE

Windach (Landkreis Landsberg am Lech) liegt in einer wunderschönen Umgebung mit hohem Freizeitwert. Auch die Alpen sind in kurzer Zeit von ca. 60min erreichbar. Windach bietet eine perfekte Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung über die A96 nach München (ca. 35 Min.), in die historische Altstadt Landsberg am Lech sind es 15min und zum Ammersee (ca. 6km nach Eching Strandbad). Eine Zugverbindung in alle Richtungen findet man im ca. 5km entfernten Geltendorf. Das nächste Gymnasium befindet sich im ca. 3km entfernten Skt. Ottilien. Die Grundschule, Kindergarten, Metzger, Ärzte, der Windacher Schlossmarkt mit hübschem Café, der Schlosswirth ect. sind nur ein Steinwurf (ca. 5 Gehmin) entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



wohzimmer

# Exposé - Galerie



blick von wohnen richt. essber



offener essbereich

# Exposé - Galerie



offener essbereich



essbereich/küche

# Exposé - Galerie



küche



küche

# Exposé - Galerie



gäste wc



treppenhaus

# Exposé - Galerie



schlafzimmer og



schlafzimmer og

# Exposé - Galerie



bad og



bad og



büro/gäste/kinderzimmer

# Exposé - Galerie



büro/gäste/kinderzimmer



flur og



aussenansicht eingang dhh

# Exposé - Galerie



aussenansicht gesamtes objekt



luftbild von nord richtung süd

# Exposé - Galerie



aussenansicht garten vorne



aussenansicht garten vorne