

Exposé

Doppelhaushälfte in windach

**Repräsentative DHH mit großer Bootsgarage, PV und
Wellnessterrasse, kernsaniert + provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-453375

Doppelhaushälfte

Verkauf: **999.000 €**

Ansprechpartner:
joern barsekow

86949 windach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	370,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	3,50	Garagen	1
Wohnfläche	145,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Lage von Windach erwartet Sie ein Immobilien-Highlight, das Design, Großzügigkeit und Funktionalität auf ca. 145 m² Wohnfläche perfekt vereint. Dieses im Jahr 2018 kernsanierte Anwesen ist ideal für Familien oder Paare, die das Besondere suchen – eine seltene Kombination aus puristischem Wohnambiente und praktischen Besonderheiten wie der eigenen XL-Bootsgarage und weitere Werkstattflächen.

Das Wohnkonzept:

Das gesamte Objekt besticht durch eine moderne Designsprache: Fugenlose Spachtelböden, große Glasflächen und hochwertige Doppeltüren schaffen ein helles, lichtdurchflutetes Ambiente.

- Erdgeschoss: Das Herzstück bildet der offene Wohn-/Essbereich mit Einbauküche. Die edle Teakholzplatte und der zentrale Herdblock (Smeg-Gaskochfeld) machen Kochen zum Erlebnis. Ein Schwedenofen sorgt für wohlige Atmosphäre. Ein zusätzliches Zimmer (ca. 10 m²) eignet sich ideal als Gäste-, Kinder- oder Home-Office-Zimmer. Ein separates, modernes Gäste-Bad mit Dusche ist en suite vorhanden.
- Obergeschoss: Hier erwartet Sie ein ca. 50 m² großes Studio-Schlafzimmer mit traumhaftem Blick auf die Alpenkette (bei guter Sicht inkl. Zugspitze). Auf dem nach Osten ausgerichteten Balkon lassen sich die ersten Sonnenstrahlen bestens genießen.

Die OG Fläche lässt sich bei Bedarf problemlos unterteilen.

Das Master-Bad ist eine exklusive Wellness-Oase aus Marmor-Mosaik, Teakholz-Elementen und fugenlosen Flächen – ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche und exklusiven Details.

Wellness & Lifestyle:

Genießen Sie Urlaubsfeeling direkt vor Ihrer Tür: Eine ca. 60 m² umlaufende Teakholztterrasse, teils mit Glasüberdachung und eingelassenem Jacuzzi, lädt zum Entspannen ein. Zudem verfügt das Haus über eine Süd/Ost-Sonnterrasse mit Außenküche – der perfekte Ort für gesellige Abende. (Saunavorbereitung im OG vorhanden).

Die Besonderheiten:

- XL-Bootsgarage: Ein absolutes Highlight (ca. 50 m², Deckenhöhe 3,50 m) – perfekt für Segelboote, Wohnmobile oder als professionelle Werkstatt/Atelier.
- Zusatzfläche im UG: Ein hochwertig ausgebauter Hobbyraum (ca. 40 m², Fußboden beheizt) mit eigenem Bad + Küchenanschlüssen und eigenem Eingang über die Bootshalle, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
- Energetischer Standard: Energieausweis erstellt 2/26, Energieeffizienzklasse B (Endenergieverbrauch 57,2 kWh/(m²·a)), Glasfaseranschluss + Netzwerkanlüsse im gesamten Haus vorhanden.
- Zustand: Komplette Kernsanierung 2018 (gehobener Standard).

Die benachbarte etwas kleiner Haushälfte (ca 110qm Wohnfläche + ca 300qm Grundstück), steht ebenfalls zum Verkauf. Sprechen Sie uns gerne auf das Mehrgenerationenpaket an.

Ausstattung

AUSSTATTUNG & TECHNIK

- Böden: Durchgängig exklusive, fugenlose Spachtelböden i gesamten Gebäude.
- . Die Wände sind teilweise mit feinstem Marmorspachtel veredelt. Um ein gesundes Wohnklima zu sichern wurden die restlichen Flächen sind mit atmungsaktivem Kalkputz bearbeitet und mit Biokalkfarbe gestrichen.
- Heizung: Erdgas, Fußbodenheizung im ganzen Haus (auch in dem Hobbyraum im UG).

- PV-Anlage: Generiert eine monatliche Einspeisevergütung von ca. 250 € (bis 2029).
 - Parken: 1 XL-Garage mit ca 50qm und 3,50m höhe (Starkstrom vorhanden), 1 Carport, 3 Außenstellplätze.
 - Spezial-Features: Vorbereitung für Sauna, hochwertige Teakholz-Elemente im gesamten Bad/Wohnbereich, Marmor-Mosaik in Nassbereichen, eingelassener Jacuzzi im überdachten Terrassenbereich, gespachtelte fugenlose Böden im ganzen Objekt.
- . Glasfaser und Netzwerkanschlüsse im ganzen Gebäude.

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

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

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 Cafe, der Schlosswirth ect. sind nur ein Steinwurf (ca. 5 Gehmin) entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie

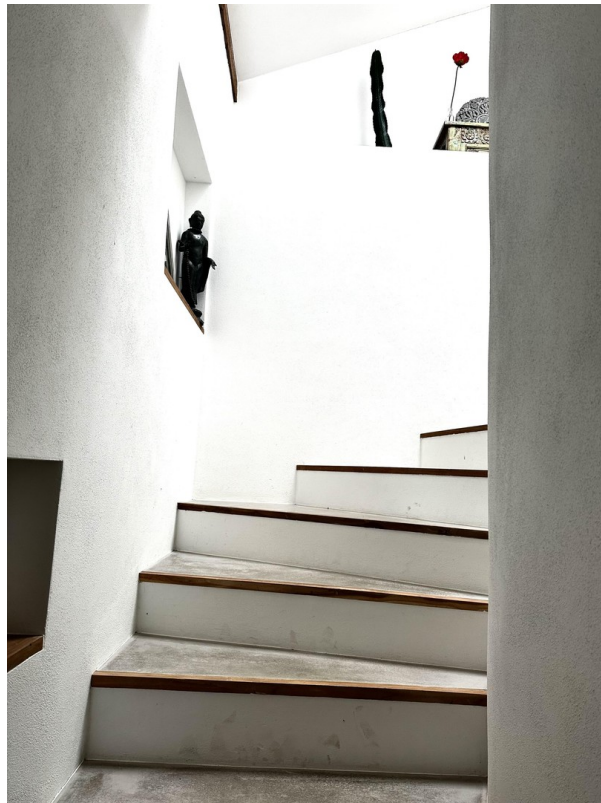


ansicht s/o

Exposé - Galerie



wohnesszimmer



treppenhaus vom carport ins eg

Exposé - Galerie



offener wohn/essbereich



offener küchen/essbereich

Exposé - Galerie



offener küchen/essbereich



küche



offener küchen/essbereich

Exposé - Galerie



küche



kochen



offener küchen/essbereich

Exposé - Galerie



offener wohn/essbereich



essbereich

Exposé - Galerie



schwedenofen



gäste/kinder bad

Exposé - Galerie



gäste/kinderbad



büro/gäste/kinderzimmer

Exposé - Galerie



büro/gäste/kinderzimmer

Exposé - Galerie



treppenaufgang schlafzimmer



treppenaufgang schlafzimmer

Exposé - Galerie



schlafzimmer og



schlafzimmer og

Exposé - Galerie



schlafzimmer og



bad og



bad og

Exposé - Galerie



bad og



s/o terrasse

Exposé - Galerie



jacuzzi auf terrasse west



lounge auf terrasse west

Exposé - Galerie



überdachte terrasse west



blick richtung s

Exposé - Galerie



blick richtung s/w



ansicht s/o teilungsverlauf

Exposé - Galerie



aussenansicht bei dämmerung