

Exposé

Maisonette in Utting

Lichtdurchflutete Maisonette am Ammersee



Objekt-Nr. OM-462885

Maisonette

Verkauf: **1.132.000 €**

Ansprechpartner:
B. Salzeder

86919 Utting
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	163,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	170,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	465 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle Dachgeschosswohnung erstreckt sich über zwei Ebenen im Ober- und Dachgeschoss eines gepflegten, nur drei Parteien umfassendes Hauses in absolut ruhiger aber dennoch sehr zentraler Lage von Utting am Ammersee. Die Wohnung läßt sich auch als charmantes Haus-im-Haus beschreiben.

Auf zwei Etagen befinden sich derzeit 2 Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein Wohnzimmer, 2 Bäder, ein riesiger Wintergarten mit Blick auf Wiesen und Wälder eines unverbaubaren Landschaftsschutzgebietes, sowie eine sehr große offene Wohnküche mit direktem Zugang zu einer weitläufigen, sonnigen Dachterrasse. Ein Rückzugsort der besonderen Art. Liebevoll gepflegt durch die harmonische Eigentümergemeinschaft. Der große, zauberhafte, sehr gut gepflegte Garten umrundet das gesamte Haus, er gleicht einem asiatischen Zengarten mit Teich, verschiedenen Zierhölzern, altem Baumbestand und Steingarten im Südbereich. Jede Wohneinheit hat eine eigene uneinnehmbare Hozterrasse für entspannte Stunden im Freien.

Ausstattung

Der gläserne Wintergarten ist das lichte Herzstück der Wohnung, er öffnet den Blick weit nach Westen über die angrenzenden Wiesen bis zum Waldrand und holt das Tageslicht tief in die Räume. Spektakuläre Sonnenuntergänge können Sie sowohl hier als auch auf der Dachterrasse genießen. An kühlen Abenden sorgt der Kaminofen im angrenzenden Wohnbereich für wohlige Wärme - das Brennholz lagert im eigenen Gartenschuppen. Alle Zimmer haben bodentiefe Fenster, teils Zugang auf Balkone, auf der Nordseite französische Balkongitter an Wohnzimmer und Wohnküche.

Die großzügige Wohnküche mit Kochinsel ist offen zum Essbereich gestaltet und bildet den geselligen Mittelpunkt der Wohnung. Über eine Terrassentüre gelangt man direkt auf die riesige Dachterrasse, unser Wohnort in den warmen Monaten. Die weitläufige Dachterrasse ist ein Garten über den Dächern, umrankt von blühender Glyzinie, mit viel Platz für Lounge, Essplatz und Feuerstelle und freiem Blick über die Felder bis zum Horizont.

Das Hauptschlafzimmer grenzt an das 2014 aufwendig sanierte Badezimmer mit Badewanne, Dusche, beide in Naturstein gefasst und WC, sowie an ein sehr großes Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauschränken. Ankleide und Schlafzimmer öffnen sich jeweils über eine Terrassentüre auf den kleinen sonnigen Südbalkon.

Eine handgefertigte Massivholz-Wendeltreppe führt hinauf ins Dachgeschoss, wo Sie unter neuen Velux-Dachfenstern ein weiteres Schlafzimmer und eine lichte Nische als "Lieblingsplatz" für Homeoffice oder Lektüre finden. Ebenso finden Sie im DG ein zweites gepflegtes Tageslichtbad mit Fenster und reizvollem Ausblick über die Wiesen und Felder.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Utting zählt zu den begehrtesten Wohnorten am Westufer des Ammersees. Der Ort verbindet dörfliche Ruhe und intakte Natur mit hoher Lebensqualität. Seezugang mit Dampfersteg und Standbad, Segel- und Wassersportmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Ärzte, Schulen und Kindergarten vervollständigen das Bild des perfekten Wohnortes.

Die zauberhafte Natur finden Sie direkt vor der Haustür, der See ist in Sichtweite und schnell zur Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Unser Haus liegt am Ende einer Sackgasse, daher gibt es keinen Durchgangsverkehr, die Lage zeichnet sich durch absolute Ruhe und dennoch mit kurzen Wegen zum See, Geschäften, Schulen etc. aus.

Utting hat eine Bahnstation, die Ammerseebahn bringt Sie in 14 Minuten nach Geltendorf, von dort erreichen Sie den Münchner Hauptbahnhof mit dem Regionalzug und der S-Bahn in etwa 35 Minuten. In gegengesetzter Richtung erreichen Sie Weilheim mit dem Zug in ca 20

Minuten. Der Dampfer verbindet Utting mit Herrsching im Sommer mit einer Fahrdauer von 35 Minuten, ein sehr erholsames Verkehrsmittel hier am See.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Garage

Exposé - Galerie



Aufgang zur Wohnung



Wohnküche, Bar und Essbereich

Exposé - Galerie



Küche mit Ausgang Terrasse



Dachterrasse mit Begrünung

Exposé - Galerie



Dachterrasse mit Weitblick



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Südbalkon



Angrenzendes Bad mit FBH

Exposé - Galerie



Natursteindusche mit Sitzbank



Eingangsbereich Wohnung

Exposé - Galerie



Ankunft im DG



Schlafzimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Büroplatz DG



Tageslichtbad mit Dusche u WC

Exposé - Galerie



Bad DG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminofen



Wintergarten beheizt

Exposé - Galerie



Teilansicht Westen



Ansicht Norden

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gartenanteil mit Hütte



Blick zum Westgarten

Exposé - Galerie



Naturschutzgebiet



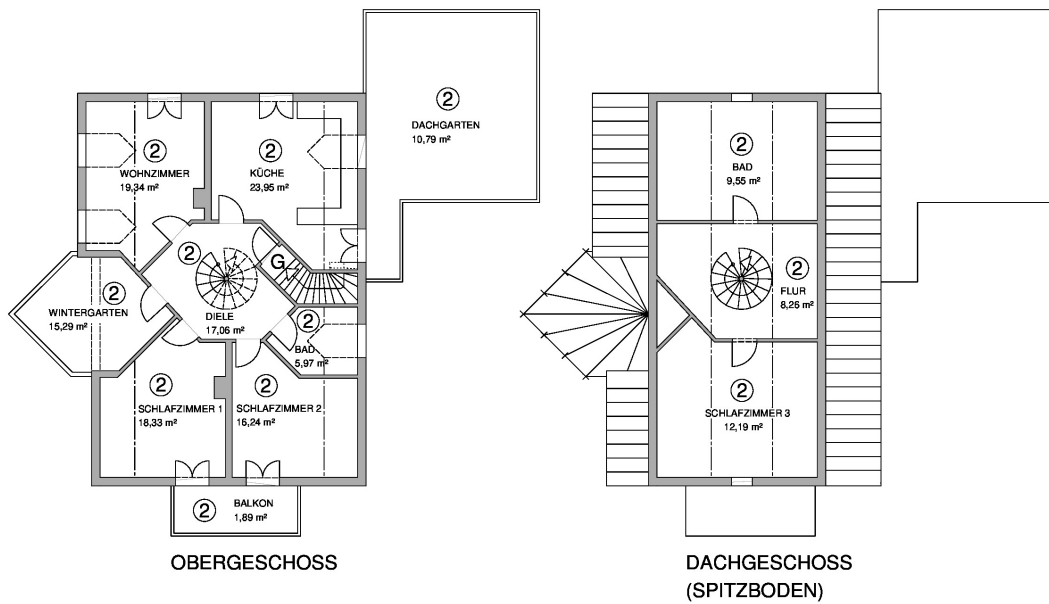
Blick vom Südbalkon links

Exposé - Galerie



Blick vom Südbalkon rechts

Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS
(SPITZBODEN)

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Roman Hopfinger Unterbilberger Str. 17a 85579 Neuburg 089 / 508 34 71 roman-hopfinger@t-online.de	AUFTEILUNGSPLAN Nr. 2 GUNDRISS OG, DG M. 1:100 10.03.2025 Salzeder Schönbachstr. 17 86919 Utting am Ammersee Flurnr. 2538/6 Gemarkung Utting
--	---