

Ökologisches Niedrigenergiehaus

Mit Einliegerbereich · Bachern am Wörthsee



82266 Inning am Ammersee, Ortsteil Bachern

199,59 m² Wohnfläche | 825 m² Grundstück | Baujahr 2000

ANGEBOTSPREIS 1.480.000 € provisionsfrei

Frei ab April 2027 · Kontakt: tophaus_bachern@e-mail.de



1.480.000 € provisionsfrei

tophaus_bachern@e-mail.de

Frei ab April 2027

Die besonderen Highlights

Energieeffizienz

Energiebedarf 38,4 kWh/(m²·a), Energieausweis gültig bis 2028. Ca. drei Jahre alte Luftwärmepumpe, Scheitholzheizung und Kaminofen.

Photovoltaik und Speicher

20 kW PV-Anlage, ca. 12 kWh Batteriespeicher und zusätzliche ca. 3,5 kW PV-Anlage.

Garage und Stellplätze

Garage hochwertig erstellt.in 2023, 80 m² gedämmt, 3 fach verglast , für 4 PkW mit Bad, plus weitere 35 m² unterkellerte Garage; zwei überdachte Stellplätze und weitere Parkmöglichkeiten für Wohnmobil oder Boot.

Garten und Terrassen

Drei überdachte Terrassen, zwei Grillplätze, hochwertige Granit Natursteine.

Stauraum ,Nutzgarten und Ziergarten

Zwei Geräteschuppen, zahlreiche Abstell- und Lagermöglichkeiten, Obstbäume, Fruchtsträucher und großes Gartenbeet. Sowie Bambusgarten mit Feuerschale, Durch ideale hochwertige Bepflanzung ist Garten nicht einsehbar. Bewässerung des Gartens durch große Zisterne (4000l) und auch automatische Bewässerung möglich

Komfort und Zugang

Großes elektrisches Zufahrtstor mit Fernbedienung, el. Garagentore 2,5m x 2,5m mit Fernbedienung, hochwertige Einfriedung, behindertengerechte Rampe, Zufahrtsbereich mit original Granitblöcken vom Münchner Hauptbahnhof. Zugang zum Keller durch Aussentreppe und Innentreppe.

Einliegerwohnung

Mit eigenen Eingang. Als Büro oder eigenständige Wohnung nutzbar.

Zimmer

Hohe Raumhöhe für angenehmes Raumklima, 2 Kinderzimmer mit Einbauschränk und Hochbett ,großer begehbbarer Kleiderschränk im Schlafzimmer, 2 separate Bäder für Kinderzimmer und Schlafzimmer

Objektdaten

Objekt	Einfamilienhaus mit Einliegerbereich
Adresse	82266 Inning am Ammersee / Bachern
Baujahr	2000 · Holzständerbauweise
Grundstück	825 m²
Wohnfläche	199,59 m²
Nutzfläche Untergeschoss	75,81 m²
Energiebedarf	38,4 kWh/(m²·a), Ausweis bis 2028
Heizung	Luftwärmepumpe, Scheitholzanlage, Kaminofen
Wärmeverteilung	Wandflächenheizung, Fußbodenheizung in Küche und Bädern
Besonderheiten	Mehrere Stellplätze, Garage mit Bad, Sauna, zwei Geräteschuppen
Verfügbarkeit	April 2027

Wohnen mit Atmosphäre



Lichtdurchflutete Räume, angenehmes Raumklima durch Wandflächenheizung, sichtbare Holzbalken und offene Treppenanlage.

1.480.000 € provisionsfrei

tophaus_bachern@e-mail.de

Frei ab April 2027

Kochen und Essen



Massivholzküche mit Gas und E- Herd, Essbereich und Speisekammer.

Weitere Wohnräume



Offener Grundriss mit vielseitigen Rückzugsbereichen.

Bäder und Entspannen



Mehrere Bäder mit Fußbodenheizung.

Büro und Einliegerbereich



Separater Einliegerbereich, bislang als Büro genutzt.

Kinderzimmer



2 Kinderzimmer mit Einbauschränken und Süd/West Ausrichtung

Wellness und Hobby



Sauna, Hobbyflächen und großzügige Garage 80m x 10m) mit Platz für Werkstatt ,Lagerung oder 4 Autos.

Idylle und Ruhe



1.480.000 € provisionsfrei

tophaus_bachern@e-mail.de

Frei ab April 2027

Terrassen und Garten



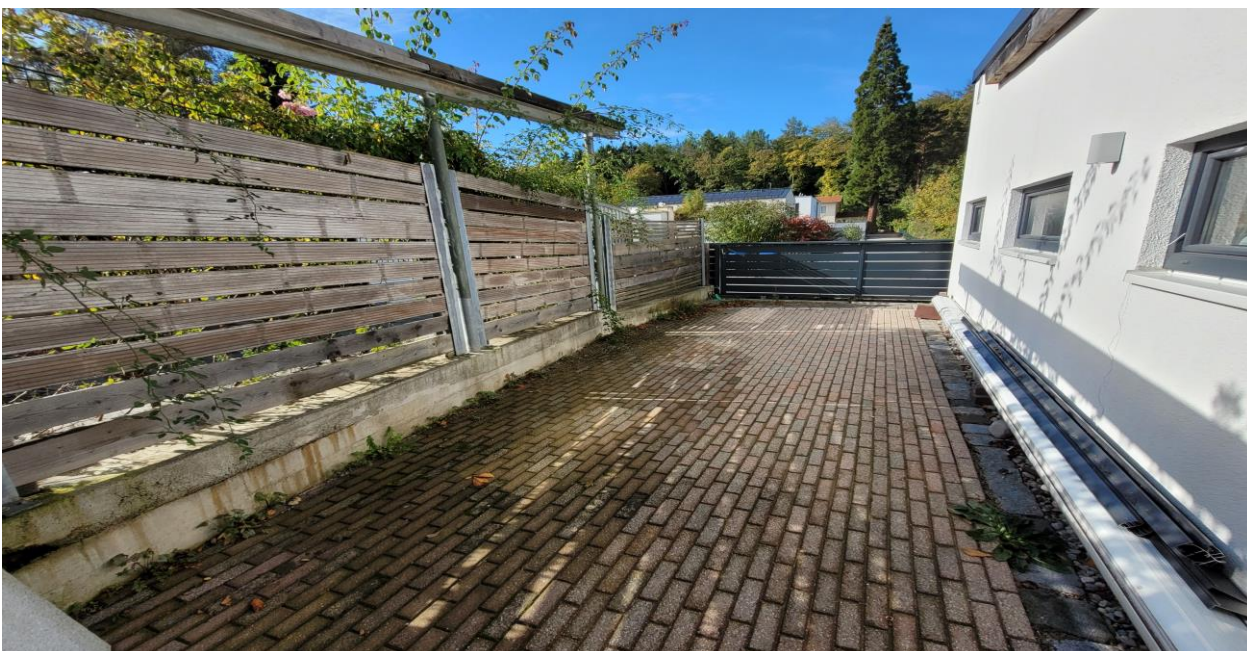
Überdachte Terrassen, zwei Grillplätze und hochwertig angelegte Außenflächen.

1.480.000 € provisionsfrei

tophaus_bachern@e-mail.de

Frei ab April 2027

Garage und Zufahrt



Ca. 80 m² gedämmte Garage mit integriertem Bad, zusätzlich ca. 35 m² Kellerraum und weitere Stellplätze.

1.480.000 € provisionsfrei

tophaus_bachern@e-mail.de

Frei ab April 2027

Grundstück, Garten und Stauraum



Blickgeschütztes Grundstück

Hochwertige Zaunanlage und elektrisches Zufahrtstor.

Nutzgarten

Obst- und Fruchtbäume, Sträucher und großes Gartenbeet und hochwertige Zierpflanzen

Zugang

Behindertengerechte Rampe zum Haus.



Grundriss Erdgeschoss

Objekt Nr. 000 Grundriss Erdgeschoss mit möglicher Nutzung als Restaurant, bestehend aus:

Grundriss Erdgeschoss
(nicht maßstabsgetreu)



Grundriss Dachgeschoss

Objekt Nr. 000 Grundriss Dachgeschoss mit Einmög. Wohnung im 1. OG, bestehend aus:

Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstabsgetreu)



Grundriss Untergeschoss

Objekt Nr. 000 - Untergeschoss: Grundriss mit möglicher Nutzung als Lager, Verkaufsstelle

Grundriss Untergeschoss (nicht maßstabsgetreu)



Wohn- und Nutzflächen

Objekt ist über Grundriss und Nutzungsangaben mit Einmengenangabe in m² angegeben, über den Bauvertrag

Wohn-/Nutzflächenaufstellung

(ca. Flächenangaben in Quadratmeter)

<i>Etage</i>	<i>Raum</i>	<i>Wfl/Nfl</i>	<i>Wohnfläche</i>	<i>Nutzfläche</i>
Erdgeschoss	Diele	14,19	14,19	
	Gäste-WC/-Dusche	4,39	4,39	
	Küche	8,52	8,52	
	Speisekammer	5,24	5,24	
	Essbereich	13,50	13,50	
	Wohnbereich	27,46	27,46	
	Süd-/Westterrasse (zu 1/4)	29,00	7,25	
	Fernsehzimmer	15,04	15,04	
	Süd-/Ostterrasse (zu 1/4)	17,11	4,28	
	Büro	28,00	28,00	
	<i>Gesamt - Erdgeschoss</i>	<i>162,45</i>	<i>127,87</i>	<i>0,00</i>
Dachgeschoss	Flur	7,50	7,50	
	Elternschlafzimmer/Ankleide	27,72	27,72	
	Elternbad	4,79	4,79	
	Kinderzimmer 1	13,70	13,70	
	Kinderzimmer 2	13,70	13,70	
	Kinderbad	4,31	4,31	
	<i>Gesamt - Dachgeschoss</i>	<i>71,72</i>	<i>71,72</i>	<i>0,00</i>
Untergeschoss	Flur	12,48		12,48
	Vorratsraum	9,74		9,74
	Wasch-/Trockenraum	13,60		13,60
	Heizraum	12,49		12,49
	Werkstatt	27,50		27,50
	<i>Gesamt - Untergeschoss</i>	<i>75,81</i>	<i>0,00</i>	<i>75,81</i>
	<i>Gesamt - Erd-/Dach-/Untergeschoss</i>	<i>309,98</i>	<i>199,59</i>	<i>75,81</i>

Modernisierungen

Wärmepumpe etwa 3 Jahre alt und für Hausgröße gut dimensioniert,

Garage in 2023 gebaut;

Hauptdacheindeckung 2018 erneuert

PV Anlage 20 KW mit 12 kWh Batteriespeicher 2025.

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes Architektenhaus – Wohnen im Einklang mit der Natur

Schon beim Betreten dieses außergewöhnlichen Anwesens wird deutlich, was dieses Architektenhaus so besonders macht: Großzügigkeit, Licht und eine einzigartige Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die offene Architektur mit zahlreichen großflächigen Verglasungen lässt viel Tageslicht in nahezu alle Räume und eröffnet immer wieder wunderschöne Ausblicke in den liebevoll angelegten Garten. Die Grenzen zwischen drinnen und draußen scheinen förmlich zu verschwimmen. Großzügige, teilweise überdachte Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und vermitteln das besondere Gefühl, mitten in der Natur zu leben – mit Leichtigkeit, Offenheit und einem hohen Maß an Lebensqualität.

Offenes Wohnen mit Licht und Atmosphäre

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zu den angrenzenden Terrassen.

Der Kaminofen setzt einen behaglichen Akzent, sorgt an kühleren Tagen für zusätzliche Wärme und unterstreicht zugleich das auf eine hohe energetische Unabhängigkeit ausgerichtete Gesamtkonzept des Hauses.

Die angrenzende Küche aus Echtholz fügt sich harmonisch in das natürliche Wohnkonzept ein. Ein praktischer, separater Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für kurze Wege und eine funktionale Organisation im Alltag.

Private Rückzugsbereiche mit durchdachter Raumaufteilung

Auch die privaten Wohnbereiche überzeugen durch ihre großzügige und funktionale Gestaltung.

Das Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer en suite sowie einen begehbaren Kleiderschrank mit reichlich Stauraum. Separate Badezimmer für Kinder und Gäste bieten Komfort und Privatsphäre für die ganze Familie.

Die hellen, vielseitig nutzbaren Räume lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen und bieten sowohl Familien als auch Individualisten ein hohes Maß an Wohnqualität.

Vielseitiges Untergeschoss mit Sauna und Hobbybereich

Das Untergeschoss erweitert das Raumangebot um zahlreiche praktische und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Neben einem Technikraum und einem Hauswirtschaftsraum stehen ein großzügiger Hobbybereich mit Sauna sowie ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich ideal als Arbeits-, Werkstatt- oder Lagerraum eignet.

Hier finden persönliche Interessen, Hobbys und funktionale Anforderungen gleichermaßen ausreichend Platz. Die umfangreichen Abstell- und Lagermöglichkeiten sorgen zudem dafür, dass die eigentlichen Wohnräume großzügig und aufgeräumt bleiben können.

Außergewöhnliche Garage – Raum für Fahrzeuge, Atelier und individuelle Ideen

Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist die großzügige, hochwertig ausgeführte und fast neuwertige Garage mit rund 80 m² Fläche, die weit mehr Möglichkeiten bietet als eine herkömmliche Fahrzeugunterbringung.

Dank ihrer großzügigen Raumhöhe, der hellen Gestaltung und einer dreifach verglasten Fensterfront mit türhohem Zugang eignet sich das Gebäude nicht nur hervorragend als Garage, sondern bietet auch interessante Perspektiven für eine Nutzung als Atelier, Hobbyraum oder Werkstatt.

Wände, Decke und Garagentore sind vollständig wärmegeklämt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Garage zu beheizen, wodurch sich das Gebäude auch für Nutzungen anbietet, bei denen ganzjährig angenehme Temperaturen gewünscht sind.

Zwei elektrisch bedienbare Garagentore ermöglichen eine komfortable Zufahrt. Besonders praktisch ist der eigene Sanitärbereich mit WC, Waschbecken und Dusche, der die vielseitige Nutzung zusätzlich aufwertet.

Ergänzt wird die Garage durch einen separaten Kellerraum mit rund 35 m² Fläche. Auch dieser überzeugt durch seine großzügige Raumhöhe und bietet viel Platz für Lagerung, Werkstatt, Hobby oder andere individuelle Anforderungen.

Für Fahrzeuge stehen auf dem Anwesen viele Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Zusätzlich bietet das Grundstück weitere flexible Abstellmöglichkeiten, beispielsweise für ein Wohnmobil oder ein Boot.

Die Kombination aus großzügiger Garage, zusätzlichem Kellerraum, eigener Sanitärausstattung und umfangreichen Stellflächen stellt einen besonderen Mehrwert dar – insbesondere für Menschen mit Platzbedarf, handwerklichen Interessen, kreativen Tätigkeiten oder anspruchsvollen Hobbys.

Garten und Terrassen – ein privates Refugium inmitten der Natur

Ein besonderes Highlight ist der aufwendig und mit viel Liebe zum Detail gestaltete Garten. Hochwertige Natursteine, eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit Bäumen, Ziergehölzen und Sträuchern sowie verschiedene geschützte Aufenthaltsbereiche schaffen eine grüne Oase mit hoher Privatsphäre.

Die großzügigen, teilweise überdachten Terrassen laden dazu ein, die Natur zu jeder Jahreszeit zu genießen – sei es beim Frühstück im Freien, beim geselligen Zusammensein oder einfach beim Entspannen in absolut ruhiger Umgebung.

Zwei individuell gestaltete Grillplätze, einer mit großer Feuerschale und ein weiterer mit gemauertem Gartenkamin, bieten attraktive Möglichkeiten für gemütliche Abende im Freien.

Auch der Nutzgarten fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Verschiedene Obstbäume, Fruchtsträucher und ein großzügiges Gartenbeet ermöglichen den Anbau eigener Früchte, Kräuter und Gemüsesorten.

Die hochwertige Einfriedung und die geschützte Gestaltung des Grundstücks sorgen dafür, dass der Garten von den Nachbargrundstücken weitgehend uneinsehbar ist.

Eine elektrisch betriebene Toranlage mit Fernbedienung ermöglicht eine komfortable Zufahrt. Eine behindertengerecht ausgeführte Rampe erleichtert den Zugang zum Wohnhaus.

Für die Gartenbewässerung steht zudem eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von rund 4.000 Litern zur Verfügung. Zwei zusätzliche Geräteschuppen bieten praktische Unterbringungsmöglichkeiten für Gartengeräte und Zubehör.

Naturnahes Wohnen in attraktiver Lage

Die Lage in einer absolut ruhigen Anliegerstraße in Bachern am Wörthsee verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer besonders attraktiven Wohnregion.

Die Nähe zum Wörthsee, die reizvolle Landschaft des Fünfseenlandes und die Anbindung an den Großraum München machen diesen Standort sowohl für Familien als auch für Menschen interessant, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf die Erreichbarkeit der Stadt verzichten zu wollen.

Hier genießt man die Vorzüge eines zurückgezogenen, privaten Wohnumfelds und zugleich die Möglichkeiten einer der begehrten Regionen im Münchner Umland.

Ein Zuhause mit Charakter, Freiraum und außergewöhnlichen Möglichkeiten

Dieses Architektenhaus ist weit mehr als ein klassisches Einfamilienhaus. Es ist ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Individualität, natürliche Materialien, großzügige Raumgestaltung und eine besondere Wohnatmosphäre legen.

Die lichtdurchflutete Architektur, die fließenden Übergänge zwischen Wohnräumen und Garten, die großzügigen Terrassen und die vielseitig nutzbaren Nebengebäude schaffen eine seltene Kombination aus Wohnqualität, Funktionalität und persönlichem Freiraum.

Ob als großzügiges Familienanwesen, als Rückzugsort für Individualisten oder als Lebensmittelpunkt für Menschen mit kreativen und handwerklichen Interessen – diese Immobilie bietet außergewöhnliche Voraussetzungen, um Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Natur harmonisch miteinander zu verbinden.

Ein Anwesen für alle, die nicht einfach nur ein Haus suchen, sondern einen besonderen Ort zum Leben.

Lage

Bachern am Wörthsee gehört zur Gemeinde Inning am Ammersee im Landkreis Starnberg und liegt zwischen Wörthsee und Ammersee. Es zählt zu den besonders naturnahen Wohnlagen im Fünfseenland. Der kleine Ortsteil liegt am Nordwestufer des Wörthsees und verbindet eine ruhige, ländlich geprägte Umgebung mit der Nähe zu München und den umliegenden Seen. Die seenahen Erholungsmöglichkeiten und die Verbindung zur Region München über die A96 machen die Lage äußerst attraktiv. Der Wörthsee ist in 5 min und der Ammersee in 15 min fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in Inning sowie in den benachbarten Gemeinden. Die Anbindung an den Individualverkehr ist über die A96 und die B471 sehr gut.



Frei ab April 2027

Angebotspreis 1.480.000 € provisionsfrei

Kontakt: tophaus_bachern@e-mail.de