

## **Für Großfamilien, Projektentwickler und Visionäre: Gebäude-Ensemble in Inning am Ammersee**

Objekt: 126 • 82266 Inning am Ammersee  
2.048.800,00 €



## Daten

ImmoNr	126
Energieträger	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	4
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.576 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Wohneinheiten	2
PLZ	82266
Ort	Inning am Ammersee
Kaufpreis	2.048.800,00 €
Außen-Provision	2,38%
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1912
Zustand	Renovierungsbedürftig

## Beschreibung

Auf einem ca. 1.576 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Inning a. Ammersee vereint das Ensemble ein seit über 100 Jahren bestehendes Landhaus, mehrere Nebengebäude, eine Werkstatt, Garagen sowie ein separates kleines Wohnhaus. Diese vielseitige Bestandsstruktur eröffnet herausragende Möglichkeiten für kreatives Wohnen, Umnutzung (z.B. Atelier, Büro,...) oder eine hochwertige Quartiersentwicklung – stets unter Berücksichtigung der örtlichen Bebauungsrichtlinien.

Das Objekt richtet sich bewusst an Käufer, die keine Standardlösung, sondern Raum für kreative architektonische Konzepte, individuelle Projektentwicklungen oder ein Konzept für familienfreundliches Wohnen suchen.

### Hauptgebäude

Auf vier Etagen bietet das charmante Haupthaus aus dem Jahr 1912 eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> mit insgesamt sechs Zimmern, zwei Bädern und zwei Küchen. Eine Terrasse und zwei Balkone ermöglichen Aufenthalte im Freien, während das großzügige Grundstück mit ca. 1.576 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Haus ist vollständig unterkellert, wobei alle Räume (Heizungskeller, Lager, Hobbyraum) über Tageslicht verfügen.

Säulen und Erker prägen den Charakter des im Jugendstil erbauten Hauses. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf dem Gelände gibt es noch heute eine 12m tiefen Hausbrunnen.

### Gästehaus

Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein ca. 40m<sup>2</sup> großes Holzhaus, das sich ideal als Gästehaus, Büro oder Atelier eignet.

## Bienenhaus & Werkstatt

Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück ein Bienenhaus und eine Werkstatt, die weiterhin als solche genutzt werden können oder sich als flexible Lösung innerhalb des Grundstücks eignen.

Doppelgarage und Stellplatzmöglichkeiten sind vorhanden. Fußläufig erreichen Sie in 5 Minuten den Ortskern und in 15 den Ammersee.

## Lage

Inning am Ammersee überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage und gleichzeitig gute Anbindung an München und das Umland. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von Spaziergängen am See bis zu kulturellen Angeboten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass sich hier ein ideales Familienumfeld ergibt.

## Ausstattung

Der Garten eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Walnussbäume, alte Apfelsorten, eine Süßkirsche uvm. geben dem Grundstück Struktur und Charakter.

# FEIGL IMMOBILIEN

Reichenberger Straße 1      89257 Illertissen  
info@feigl-immobilien.de      +49 171 737 1700



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

# FEIGL IMMOBILIEN

Reichenberger Straße 1 89257 Illertissen  
info@feigl-immobilien.de +49 171 737 1700



Wohnzimmer mit Kachelofen



Wohnzimmer



Veranda



Flur



Esszimmer EG



Esszimmer EG

# FEIGL IMMOBILIEN

Reichenberger Straße 1 89257 Illertissen  
info@feigl-immobilien.de +49 171 737 1700



Badezimmer EG



Küche EG



Treppenhaus



Badezimmer OG



Raum mit Küchenanschluss OG



Zimmer OG

# FEIGL IMMOBILIEN

Reichenberger Straße 1 89257 Illertissen  
info@feigl-immobilien.de +49 171 737 1700



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG II



Hobbyraum



Heizungskeller



Garage



Garage mit Auffahrt

# FEIGL IMMOBILIEN

Reichenberger Straße 1 89257 Illertissen  
info@feigl-immobilien.de +49 171 737 1700



Hinteransicht Garage mit Ausbau



Gästehaus Außenansicht



Gästehaus Außenansicht



Gästehaus Küche



Gästehaus Küche



Gästehaus Schlafzimmer

# FEIGL IMMOBILIEN

Reichenberger Straße 1 89257 Illertissen  
info@feigl-immobilien.de +49 171 737 1700



Gästehaus Schlafzimmer II



Gästehaus Bad



Gästehaus WC



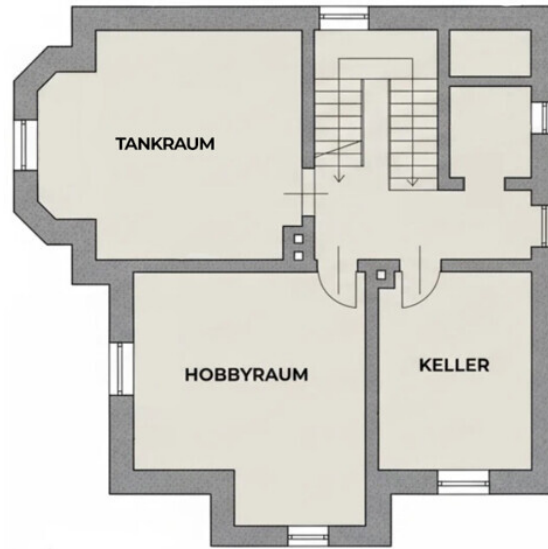
Werkstatt Außenansicht



Werkstatt



Bienenhaus



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Grundriss Haupthaus

# FEIGL IMMOBILIEN

Reichenberger Straße 1 89257 Illertissen  
info@feigl-immobilien.de +49 171 737 1700

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Anita Feigl  
Feigl Immobilien  
Reichenberger Straße 1  
89257 Illertissen

Telefon: +49 7303 3071

Fax: +49 7303 3073

Mobil: +49 171 737 1700

E-Mail: [info@feigl-immobilien.de](mailto:info@feigl-immobilien.de)

Web: [www.feigl-immobilien.de](http://www.feigl-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir sämtliche Objektangaben vom Eigentümer erhalten haben und weder selbst ermitteln noch prüfen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.