

Seenähe & Alpenblick - ökologisches Holzhaus mit zusätzlicher Baugenehmigung

Objekt: 128 • 82266 Inning am Ammersee
2.495.000,00 €



Daten

ImmoNr	128
Heizungsart	Ofenheizung, Fußbodenheizung, Holz-Pelletheizung
Etagenzahl	3
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 215 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.596 m ²
PLZ	82266
Ort	Inning am Ammersee
Kaufpreis	2.495.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	nach Absprache
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt

Beschreibung

Errichtet im Jahr 2000 in hochwertiger Holzbauweise, bietet das Haus ca. 215 m² Wohnfläche mit sechs Zimmern auf drei Ebenen. Echtholzdielen, sichtbare Deckenstrukturen und maßgefertigte Elemente prägen die Innenräume. Großzügige, teils raumhohe Verglasungen öffnen sich zu Terrasse und Balkon und sorgen für helle, klar strukturierte Wohnbereiche.

Charakteristisch ist der geschwungene Dachbogen, der dem Gebäude seine unverwechselbare Silhouette verleiht. Das begrünte Runddach unterstützt ein ausgeglichenes Mikroklima und verbindet architektonische Form mit funktionalem Mehrwert.

Das Erdgeschoss bildet einen großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich und einer hochwertig ausgestatteten Ahorn-Küche als kommunikativem Mittelpunkt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Arbeits- bzw. Gästezimmer sowie ein Duschbad mit Toilette, Pissoir und Waschmaschinenanschluss.

Im Obergeschoss führt eine Galerie zu zwei Schlafräumen, die direkt an das großzügige Masterbad mit Wanne, Dusche und integrierter Sauna anschließen.

Ein architektonischer Höhepunkt – im wahrsten Sinne des Wortes – ist das Aussichtszimmer auf dem Dach. Die besondere Raumgeometrie eröffnet ein 270°-Panorama und verleiht dem Raum eine außergewöhnliche Qualität – als Rückzugsort, Atelier oder private Lounge.

Das rund 1.596 m² große Grundstück bietet Großzügigkeit und Privatsphäre zugleich – ein stimmiger Rahmen für diese besondere Architektur. Zusätzlich liegt eine Baugenehmigung für zwei weitere Häuser oder ein Doppelhaus vor, die das Grundstück noch flexibler nutzbar macht. Denkbar wäre beispielsweise ein Familienmodell, bei dem die Kinder, enge Angehörige oder Freunde in unmittelbarer Nähe wohnen und dennoch eigene Rückzugsräume haben. Alternativ könnte das Grundstück separat verkauft werden, um die Finanzierung des Objekts zu erleichtern oder neue Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren.

Lage

In einer ruhigen, naturnahen Umgebung gelegen, erreichen Sie den See in nur 6-10 Gehminuten (ca. 750 m) – Luftlinie sogar nur rund 300 m. Das nächstgelegene Dorf (ca. 3 km) bietet Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants.

Die Autobahn ist schnell erreichbar, und Bus- sowie Taxi-Dienste verbinden das Gebiet mit dem nächstgelegenen S-Bahn-Anschluss, von dem aus Sie bequem nach München gelangen. Die Umgebung überzeugt durch grüne Freiräume und eine besonders hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Die Beheizung erfolgt über eine Pelletheizung (Baujahr 2023) in Kombination mit Solarthermie. Im Wohn- und Essbereich sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme, im Obergeschoss sind Radiatoren installiert. Masterbad und Aussichtszimmer verfügen zusätzlich über eine Wandheizung. Ein weiß gekalkter Designerkachelofen im Erdgeschoss, ein Wamsler-Herd (Holzfeuerung) sowie ein Kaminofen in der Galerie ergänzen das Heizkonzept.

Die Außenwände sind in ökologischer Ständerbauweise ausgeführt und mit Isofloc-Zellulosedämmung gefüllt; die Fassade besteht aus Lärchenholz. Eine Zisterne dient der Brauchwassernutzung. Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über einen gewölbten Weinkeller.

Zwei Balkone – nach Norden und Süden ausgerichtet – sowie zwei Markisen erweitern die Aufenthaltsqualität im Freien. Sämtliche Fenster sind abschließbar und mit Fliegengittern ausgestattet – ein praktischer Vorteil im Sommerklima der Seenähe.

Ein Treppenlift sowie eine Rampe ermöglichen barrierearme Zugänge. In allen Räumen findet sich Holzverkleidung, jeweils kombiniert mit mindestens einer weißen Wandfläche. Die parallel zur Treppe verlaufende Vertäfelung im Treppenbereich unterstützt die klare Linienführung und schafft ein ruhiges Gesamtbild. Verwendet wurden ausschließlich biologische Farben.

FEIGL IMMOBILIEN

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



Außenansicht Sommer



Außenansicht Winter



Außenansicht

FEIGL IMMOBILIEN

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



Eingang



Eingang



Gästezimmer



Küche



Offener Wohnbereich mit Küche und Kamin



Offener Wohnbereich mit Essbereich

FEIGL IMMOBILIEN

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



Offener Wohnbereich



Aufgang zu Galerie und Schlafzimmern



Galerie



Galerie mit Zugang zu Schlafzimmern



Balkon



Schlafzimmer

FEIGL IMMOBILIEN

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



Schlaf- / Kinderzimmer / Ankleidezimmer



Masterbad (Zugang von beiden Schlafzimmern)



Aufgang Sonnenzimmer



Sonnen-/ Aussichtszimmer



Sonnen- / Aussichtszimmer



Ausblick auf den See

FEIGL IMMOBILIEN

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



Garage mit Carport



Außenansicht Eingang



Garten



Garten mit Holzschuppen



Keller



Technikkeller

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

Web: 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.