

Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Lichtverwöhntes Einfamilienhaus mit behaglichem Charme und großem Garten

Objektnummer: 23032003



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.058 m²

Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Auf einen Blick

Objektnummer	23032003
Wohnfläche	ca. 245 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2001

Kaufpreis	2.580.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	75.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.01.2033	Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Die Immobilie



Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Die Immobilie



Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Die Immobilie



Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Die Immobilie



Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Die Immobilie



Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Die Immobilie



Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Die Immobilie



Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Die Immobilie



Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Die Immobilie



Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Die Immobilie



www.von-poll.com

Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen hier eine charmante Immobilie in Inning präsentieren zu können, die stilvoll feindosierten Luxus mit angenehmer Bequemlichkeit vereint. Sonnenstrahlen fallen durch große Fenster und Balkontüren in den raumgreifenden Wohnbereich und tauchen auch den angrenzenden Essbereich in wärmendes Licht. Auch in der maßgefertigten, offenen Küche mit hochwertigen Markengeräten gibt sehr viel Licht den Ton an. Zum Haus gehört ein großer, gepflegter Garten mit ausladenden Terrassen und in nur wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß das Ufer des wunderschönen Wörthsees. Das Haus eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien. Architektonische Finesse: Sowohl der eigentliche Lebensbereich mit Wohnen, Essen und Küche, als auch Schlaf- und Ankleidezimmer sowie das neuwertige Bad sind ebenerdig verortet. Im gesamten Erdgeschoss unterstreicht südamerikanisches Nussbaum-Parkett das ästhetische Flair des Innenausbaus mit seinen lichten, bis vier Metern hohen Decken. Ein wärmender Kamin im Wohnzimmer fügt sich harmonisch in die lebendige Dynamik aus Behaglichkeit und Weiträumigkeit. Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für gleichmäßige, angenehme Wärme. Das geschmackvoll gestaltete Bad trägt in seiner gesamten Ausstattung den Charakter einer kleinen Wellness-Oase für das Spa zuhause. Über einen offenen Treppenaufgang erreichen Sie das intelligent aufgeteilte Dachgeschoss. Zwei Räume plus ein kleineres Zimmer bieten hier in Kombination mit dem eigenen Bad diverse Optionen der individuellen Nutzung: Das Dachgeschoss kann wahlweise als komfortable Home-Office-Etage dienen oder auch von einem schon etwas älteren Kind als eigenes Reich gestaltet werden. Kombinationen aus beidem sind natürlich ebenfalls möglich. Auch das wohnlich ausgebaute Untergeschoss punktet mit vielen Vorteilen. Durch die überdurchschnittliche Deckenhöhe von 2,60 m gibt es hier keine Einschränkungen bei der Gestaltung des Gästezimmers und des angrenzenden Wellness-Bereichs aus Dusche, WC, Sauna und Fitness-Ecke. Der großzügige Kellerraum unter der Garage bietet Platz für Vorräte, Sportequipment und auch Gartengeräte. Neben einem geräumigen Hauswirtschaftsraum befindet sich wahlweise ein Weinkeller oder eine Werkstatt. Zum Haus gehört schließlich eine Doppelgarage mit optisch harmonischem Satteldach und elektrischem Torantrieb sowie Fliesenboden. Es gibt einen direkten Zugang zum Haus, das Sie in jedem Fall trockenen Fußes und windgeschützt erreichen.

Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Ausstattung und Details

- konventionelle Ziegelbauweise mit Satteldächern als Pfettendächer
- Flüssiggasheizung mit Brennwertkessel von 2015
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- hochwertige Marken-Einbauküche (Warendorf) mit Miele-Geräten
- großzügiges, neuwertiges Bad mit Doppelwaschbecken und Walk-in-Dusche im EG
- offener Kamin mit neuwertiger Kaminkassette
- über 4 Meter Deckenhöhe im Wohn- und Schlafbereich
- elektrische Rollläden im Schlaf- und Ankleidezimmer
- Duschbad mit Doppel-Waschbecken und WC im DG
- überdurchschnittliche Raumhöhe auch im Untergeschoss
- Klafs-Sauna mit Dusche und WC
- unterkellerte Satteldach-Doppelgarage mit elektr. Torantrieb, Fliesenboden und direktem Zugang zum Haus
- zwei große Nußbaum-Terrassen

Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Alles zum Standort

Dieses moderne Anwesen liegt in Bachern, am Westufer des Wörthsees, den Sie in wenigen Minuten zu Fuß erreichen. Ob Wassersport, Tennis oder Reitsport - alles ist vor Ort und der Golfclub Wörthsee hat einen ausgezeichneten Ruf. Die Gemeinde Inning a. Ammersee besteht in ihrer heutigen Form mit den Ortsteilen Arzla, Bachern, Buch, Schlagenhofen und Stegen seit 1975, obwohl die Geschichte dieser Orte sehr viel weiter zurückreicht, nachweisbar bis ca. 2000 Jahre vor unserer Zeitrechnung. Inning liegt gleichermaßen an Ammersee und Wörthsee, inmitten der landschaftlich reizvollen Umgebung des Voralpengebietes, umgeben von ausgedehnten herrlichen Wäldern. Bedingt durch die günstige Lage an den Seen ist es kein Wunder, dass das Sport- und Freizeitvergnügen im und auf dem Wasser hier besonders gern gepflegt wird. Aber auch die übrigen Freizeitangebote und das rege Vereinsleben können sich sehen lassen. Verkehrsanbindung: Inning befindet sich in Nähe der A96 München-Lindau und ist daher sehr beliebt bei Berufstätigen in der Landeshauptstadt. Mit dem Auto benötigen Sie ca. 45 Minuten bis zum Münchener Flughafen. Durch mehrere Buslinien sind Inning und seine umliegenden Ortsteile an das öffentliche Verkehrsnetz und insbesondere auch an die S-Bahn München angeschlossen. Mit der S8 erreichen Sie den Hauptbahnhof direkt in 45 Minuten und können auch bis zum Flughafen durchfahren. Auch Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten finden Sie hier selbstverständlich. Damit ist Inning am Ammersee - und am Wörthsee - sowohl für Paare, wie auch für Familien eine gute Wahl für Ihren Lebensmittelpunkt!

Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2033. Endenergieverbrauch beträgt 75.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23032003 - 82266 Inning am Ammersee / Bachern – Wörthsee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land

E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com