Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Historischer Charme und moderne Gastlichkeit: Exklusive Gastro-Villa mit Loft-Wohnung

Objektnummer: 25032022-G



KAUFPREIS: 1.930.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 604 m^2

Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

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

Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Auf einen Blick

Objektnummer	25032022-G
Wohnfläche	ca. 275 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1930
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	1.930.000 EUR
Gastgewerbe	Gastronomie und Wohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 347 m²
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 71 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	28.11.2035
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	118.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Die Immobilie



Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Ein erster Eindruck

Diese kernsanierte Villa von 1930 bietet die perfekte Bühne für Ihr Gastronomie-Konzept. Mit bereits installierter Zapfanlage und eigener Kühlzelle sparen Sie wertvolle Investitionskosten und starten in einem Ambiente, das mit historischem Charme und einer 40 m² Südwest-Loggia Maßstäbe setzt. Ideal für Konzepte, die ein besonderes Ambiente suchen. Das Beste: Über Ihrem Business residieren Sie exklusiv im loftartigen Obergeschoss.

HOCHPATERRE: DAS HERZSTÜCK FÜR IHR GASTRO-KONZEPT
Das lichtdurchflutete Hochparterre ist bereits für den sofortigen gastronomischen Betrieb vorbereitet und besticht durch:
• Repräsentativer Gastraum: Beeindruckende Deckenhöhen, massive Eiche-Schlossdielen und historische Rundbogenfenster schaffen eine unvergleichliche Atmosphäre.
• Profi-Ausstattung inklusive: Eine installierte Zapfanlage sowie eine eigene Kühlzelle im Kellergeschoss sind bereits vorhanden. Die offene Bistroküche mit Kühlanlage lässt sich ideal in den Serviceablauf integrieren.
• Outdoor-Highlight: Eine bodentiefe Faltglastür öffnet den Raum vollständig zur ca. 40 m² großen Südwest-Loggia. Diese ist windgeschützt und bietet Ihren Gästen auch an kühleren Tagen einen exklusiven Platz an der Sonne.
• Flexibilität: Ein separates Appartement mit Bad en Suite auf dieser Ebene kann zur Gastronomieküche umgebaut werden oder z. B. als Büro verwendet werden.
• Separierter Zugang: Gastraum und die darüberliegende Wohneinheit verfügen über getrennte Eingänge, was eine klare Trennung von Gewerbe und Privatleben ermöglicht.

OBER- UND DACHGESCHOSS: EXKLUSIVES WOHNEN ÜBER DEM BETRIEB
Die oberen Etagen eignen sich perfekt als großzügige Betreiberwohnung oder zur Vermietung:
• Loft-Living im OG: Ein offener Grundriss mit 360°-Rundumblick, originalen Dielen und einer historischen Stahlstütze. Ein moderner Kaminofen und eine zusätzliche 22 m² Dachterrasse mit Blick in den Naturgarten bieten privaten Rückzug auf höchstem Niveau.
• Privatsphäre im DG: Drei Schlafzimmer (eines mit Ankleide) und ein Badezimmer mit einem Boden aus wasserresistentem Holz von Bootsstegen runden das Wohnangebot ab.

GRUNDSTÜCK & LAGERRÄUME
Momentan bietet das romantische Grundstück mit seinem Naturgarten, einem Gartenteich und einer historischen Fischerhütte ein malerisches Umfeld.
• Parken: Drei Stellplätze sind zur Zeit am Haus vorhanden. Weitere Stellplätze können im Garten angelegt werden. Sechs öffentliche Parkplätze direkt vor dem Haus, 20 weitere im Umkreis von 150 Metern.
• Lagerfläche: Ein geräumiger Keller bietet ausreichend Platz für Vorräte, Personal WC und die Anbindung an die Kühltechnik.

Ob Gastronomie, exklusiver Showroom oder andere gewerbliche Konzepte – diese Villa bietet den perfekten Rahmen für Unternehmer, die das Besondere suchen.

MODERNISIERUNG 2010 – 2024
2010-2011: Anbau im Hochpaterre inkl. Loggia, neue Kellerdecke Stahlbeton und neue Kellerfenster, neue Heizkörper und Verlegung von Fußbodenheizung im Bereich des Appartments, Erneuerung Elektro und Wasserleitungen
2015: Entkernung Loft 1. OG mit Einzug von Stahlträgern und Einbau Kamin durch die Architekten von Meier/Rohr; Aussenputz auf 42 cm Ziegelmassivbau,
2018: Wiederherstellung der ursprünglichen Dielenböden ca. 250 m², Neue Dielenböden auf ca. 60 m²; Einbau Einliegerappartement mit Bad (ca. 34 m²) im EG; Türen vollständig restauriert (Schreinerei Sedlmeir); Theke im ehemaligen EG-Lokal – Umbau in Bistroküche
2019: Entsiegelung Gartenfläche, Anlage Landschaftsgarten mit Teich; neues Dach mit Dämmung, handgebrannten Biberschwänzen, neue Gauben und Unterstände
2021: Gesamterneuerung der Heizanlage mit Pumpen und Wasserspeicher auf Solarfocus 22 kW, 9 neue Heizkörper, hydraulischer Abgleich; Erneuerung der Elektroanlagen
2021: Entsiegelung Süd- und Ostgarten zur Straße, Pflanzung u. a. von Linde, Eiche, Wacholder, Aprikose, Feige, Wein und Winterschneeball
2023: Einbau doppelte Diamant Schallschutzdecke im EG
2024: Erneuerung der 3 Bäder mit Armaturen und 4 WCs; Überarbeitung aller Kastenfenster mit Einbau von Dichtungen durch Schreinerei Sedlmair; Architektenentwurf Architekt Lüps für Tiny-House im Garten; Erneuerung Beleuchtung im EG auf zentrale LED-Steuerung und Dimmung; Installation Sound-Anlage mit Lautsprecher von BOSE

Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Ausstattung und Details

LOFT & APPARTMENT HOCHPATERRE
• Gaststättenkonzession für die Räumlichkeiten ist vorhanden
• Gastro-Technik: fest installierte Zapfanlage & eigene Kühlzelle von Viessmann (Keller)
• vollausgestattete Bistroküche (Theke mit Bestuhlung, Barbereich mit Zapfanlage, Gläserspülmaschine, Kühlanlage, Ofen, etc.)
• große elektrische Rollmarkise
• zwei Gäste-WC, mit Design-Armaturen sowie hinterleuchteten Glasablagen
• Personal WC im Keller
• Absaugerohr Fettabschneider vorhanden
• Gasanschluss vorhanden
• Loggia mit Holzfußboden (Südwest Ausrichtung)
• große bodentiefe und absperrbare Falt-Glaselemente, welche eine komplette Öffnung zur Loggia erlauben
• Gartenterrasse gepflastert
• Kastenfenster mit Zierbögen
• hochwertige Massivholzdielen aus Eiche
• teilweise freigelegtes Ziegelmauerwerk
• beeindruckende Deckenhöhen von 2,90 – 3,70 m
• Beleuchtungssystem: zentrale LED-Steuerung und Dimmung
• hochwertige Sound-Anlage mit Lautsprecher von BOSE
• massive Wandregale
• Appartement mit Bad en Suite (ca. 34 m²) und Fußbodenheizung
• schwarze Schieferfliesen im Flur
LOFT-WOHNUNG OG & DG
• edle VIA-Dekor Bodenfliesen im Treppenhaus
• original Treppe mit Holztritten und weißem Holzgeländer
• Glasschiebetür trennt Loft-Wohnraum vom Treppenhaus im OG
• original restaurierte Holzdielenböden
• 360°-Rundumblick im OG durch rundumlaufende Holz-Kastenfenster
• moderner Drei-Scheiben-Kaminofen (Spartherm Premium Edition) im OG
• offene Einbauküche im OG
• historische dekorative Stahl-Deckenstütze aus einem Bahnhof
• Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Solnhofener Fliesen, Markenkeramik und Armaturen
• neue Heizkörper inkl. Wandheizung
• Holztüren vom Schreiner überarbeitet
• große Dachterrasse im OG (Nordost Ausrichtung)
• drei Schlafzimmer im DG, eins davon mit Ankleidezimmer mit Einbauschränken
• Tageslicht im DG mit Badewanne und Böden aus wasserresistenten Holz von

Bootsstegen
SONSTIGES
• ganzjährig blühender Landschaftsgarten mit Teich
• alte Fischereihütte (ca. 30 m²) von 1890
• Drei Stellplätze sind zur Zeit am Haus vorhanden. Weitere Stellplätze können im Garten angelegt werden. Sechs öffentliche Parkplätze direkt vor dem Haus, 20 weitere im Umkreis von 150 Metern.
• Solarfocus 22 kW Pelletheizung von 2021
• neues Dach mit Dämmung, handgebrannten Biberschwänzen und Gauben

Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Alles zum Standort

Utting am Ammersee zählt zu den exklusivsten Adressen der Region. Die malerische Landschaft, kombiniert mit einem breiten Freizeit- und Erholungsangebot zu Wasser und an Land, macht den Ort zu einem der gefragtesten Wohn- und Urlaubsziele im Ammerseegebiet.
Der Ortskern präsentiert sich als besonders begehrte Lage direkt am Seeufer – geprägt von liebevoll sanierten Altbauten und hochwertigen Einfamilienhäusern in moderner Architektur. Im verkehrsberuhigten Bereich des Zentrums befindet sich die historische Villa, harmonisch eingebettet in das stilvolle Ortsbild.

Das kulinarische Angebot überzeugt mit gehobener Gastronomie und lädt zu genussvollen Auszeiten ein. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und die Ammersee-Apotheke hervorragend abgedeckt.
Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Grundschule und Kindergärten liegen nur wenige Minuten entfernt. Für sportliche und naturverbundene Aktivitäten stehen gepflegte Sportanlagen und idyllische Parks, wie der beliebte Summerpark, zur Verfügung. In den Sommermonaten werden dort zahlreiche Veranstaltungen und Konzerte – darunter die Seebühne und der Sommermarkt – geboten und erfreuen sich großer Beliebtheit.

Die Gemeinde punktet zudem durch eine optimale Anbindung an die Metropolregion München. Der Bahnhof Utting ist in nur sechs Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen nach München, Augsburg und in weitere Städte. Über die A96 gelangt man bequem nach München oder Lindau, über die B17 nach Augsburg – ideal für flexible Mobilität ohne Abstriche.

Dank der Nähe zu den urbanen Zentren und der gleichzeitig ruhigen, naturnahen Lage ist Utting ein idealer Rückzugsort für Menschen, die Exklusivität, Kultur und Lebensqualität schätzen. Die direkte Lage am Ammersee verleiht dem Ort eine besondere Atmosphäre von Ruhe, Eleganz und Beständigkeit – eine Kombination, die herausragende Lebensqualität mit nachhaltiger Wertentwicklung verbindet.

Objektnummer: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25032022-G - 86919 Utting am Ammersee – Utting a. Ammersee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com