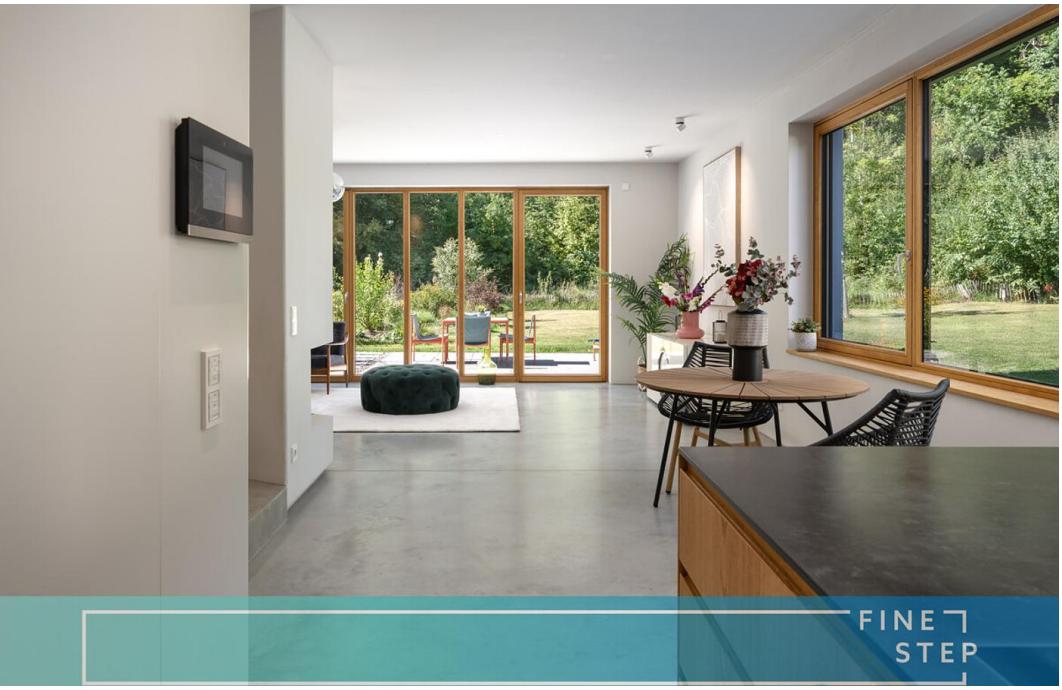
82211 Herrsching am Ammersee

Hochwertiges Architektenhaus auf 894 m² in privilegierter Waldrandlage



Kaufpreis
1.650.000 €

Wohnfläche
170,65 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke
089 / 23 78 11 30
info@finestep.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	62,15 m²
Wohnfläche	170,65 m²
Logia	46
Zimmer	5
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	894 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.650.000 €
Außencourtage	2,98% inkl. gesetzl. MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	2018
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen
letzte Modernisierung	2020

Austattung

Bad	
Kamin	Ja
Küche	Einbauküche offene Küche
Gäste-WC	Ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Osten Norden Westen

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	23.07.2030
Endenergiebedarf	21.80
Primär-Energieträger	ELEKTRO

Lage-Beschreibung

Online-ID: CVVQHPDL

Objekt-Nr.: 13182

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Herrsching am Ammersee zählt zu den begehrtesten Wohnorten im südwestlichen Münchner Umland. Die Verbindung aus unmittelbarer Seenähe, gewachsener Infrastruktur, direkter S-Bahn-Anbindung und der Nähe zur Landeshauptstadt schafft eine außergewöhnlich hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Immobilie befindet sich im ruhigen Herrschinger Ortsteil Lochschwab in einer zurückgezogenen Wohnlage unmittelbar am Waldrand in einer Sackgassenendlage. Der Garten öffnet sich zur angrenzenden Natur und bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Gleichzeitig bleibt der Ammersee ganz nah: Das Seeufer liegt nur rund 450 Meter entfernt und ist in etwa 9 Gehminuten erreichbar. Von hier führt die Uferpromenade entlang des Ammersees weiter in Richtung Ortszentrum und verbindet die naturnahe Wohnlage mit dem vielseitigen Freizeit- und Gastronomieangebot Herrschings.

Auch im Alltag überzeugt die Lage durch eine sehr gute Infrastruktur. Im Herrschinger Ortszentrum befinden sich zahlreiche Geschäfte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Dienstleister. Für den täglichen Einkauf stehen unter anderem EDEKA und REWE sowie weitere Lebensmittelmärkte, Drogerien und kleinere Fachgeschäfte zur Verfügung. Damit lässt sich ein Großteil des täglichen Bedarfs direkt im Ort erledigen.

Für Familien bietet Herrsching ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot. Die Christian-Morgenstern-Grundschule sowie die Staatliche Realschule befinden sich direkt im Ort. Seit September 2025 verfügt Herrsching zudem über ein eigenes Gymnasium. Der moderne Schulstandort erweitert das Bildungsangebot erheblich und macht Herrsching insbesondere für Familien mit Kindern langfristig attraktiv. Mehrere Kindergärten, Kinderkrippen und weitere Betreuungseinrichtungen ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur.

Ein besonderer Standortvorteil ist die direkte Anbindung an das Münchner S-Bahn-Netz. Herrsching ist Endstation der Linie S8 und bietet eine umsteigefreie Verbindung in die Münchner Innenstadt. Der Marienplatz ist in rund 53 Minuten erreichbar. Die S8 verbindet Herrsching darüber hinaus direkt mit dem Flughafen München. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch regionale Busverbindungen.

Mit dem Auto bestehen über das regionale Straßennetz gute Verbindungen in Richtung München sowie zu den umliegenden Gemeinden des Fünfseenlands. Über die A96 ist die Landeshauptstadt auch mit dem Pkw gut erreichbar.

Der besondere Reiz dieser Lage zeigt sich jedoch in der Freizeit. Schwimmen, Segeln, Stand-up-Paddling, Radfahren oder ausgedehnte Spaziergänge entlang des Seeufers können hier unmittelbar zum Alltag gehören. Der angrenzende Wald erweitert das Freizeitangebot direkt vor der Haustür und schafft gleichzeitig eine außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre.

So verbindet die Lage zwei Qualitäten, die rund um München nur selten in dieser Konsequenz zusammentreffen: ein naturnahes Zuhause zwischen Wald und Ammersee sowie die Infrastruktur eines gewachsenen Ortes mit direkter Verbindung nach München.

Objekt-Titel

Hochwertiges Architektenhaus auf 894 m² in privilegierter Waldrandlage

Ausstattungs-Beschreibung

IHRE AUSSTATTUNG IN DER ÜBERSICHT

- Architektenhaus mit Fertigstellung 2020
- Ca. 171 m² Wohnfläche
- Ca. 894 m² Grundstück inkl. 46m² Gemeinschaftsfläche
- Massive Poroton-Ziegelbauweise
- Gesund und ökologisch gebaut
- Stahlbetonkeller als Weiße Wanne
- Kupferfarbene Stehfalz-Dacheindeckung
- Geölte Eichenfenster
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Eichenparkett im OG und DG
- Geschliffener Sichtestrich im EG
- Individuelle Schreinerküche
- Naturstein-Arbeitsflächen
- Schreiner Küchenblock aus Eiche
- Miehle- und BORA-Geräte
- Maßgefertigte Schreiner Einbauschränke in EG, OG und DG
- Putzbündige Innentüren
- Hochwertige FSB-Beschläge
- Zwei hochwertig ausgestattete Bäder
- Bodengleiche Duschen
- Maßgefertigte Vallone-Waschtische
- Vallone-Armaturen
- Microzement und Designfliesen
- Großformatiges 9m² großes Panoramadachflächenfenster - elektrisch komplett zu öffnen
- Elektrischer außenliegender Sonnenschutz
- Kamin von Spartherm
- KNX+ Smart-Home-Steuerung
- Steuerbare Beleuchtung, Heizung und Beschattung
- Digitale DoorBird-Zugangskontrolle
- Sole-Wasser-Wärmepumpe
- GeoCollect-Erdkollektoren
- Fußbodenheizung nahezu im gesamten Haus
- 1.000-Liter-Pufferspeicher
- Energieeffizienzklasse A+
- Grünbeck Enthärtungsanlage
- Vorbereitung für Sauna/zusätzliches Bad im UG
- Garage mit begrüntem Flachdach
- Zusätzlicher Stellplatz
- Großzügige Terrasse
- Großer Garten mit direktem Waldrandbezug

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus verbindet eine klare, zeitlose Formensprache mit handwerklicher Qualität, großzügigem Raumangebot und einer Lage, wie sie selbst in Herrsching nur selten zu finden ist. Auf einem weitläufigen Grundstück von rund 894 m², unmittelbar am Waldrand und nur wenige Gehminuten vom Ammersee entfernt, entstand 2020 eine Doppelhaushälfte, die sich bewusst von klassischer Doppelhausarchitektur abhebt.

Bereits von außen zeigt sich der eigenständige Charakter des Hauses. Die markante Dachlandschaft mit kupferfarbener Stehfalzdeckung, klar geschnittenen Gauben und großformatigen Dachflächenfenstern setzt einen architektonischen Akzent, während natürliche Materialien wie Eiche die Verbindung zur umgebenden Landschaft aufnehmen. Die massive Bauweise mit hochwärmedämmendem Ziegelmauerwerk, Stahlbetonkeller in Ausführung als Weiße Wanne und Massivholzdach verbindet Wertigkeit mit moderner Bauphysik.

Im Inneren stehen rund 171 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf drei Wohnebenen und ergänzt durch ein großzügiges Kellergeschoss. Das Erdgeschoss ist konsequent als kommunikativer Lebensbereich konzipiert. Wohnen, Essen und Kochen gehen fließend ineinander über und öffnen sich über großformatige Fensterelemente zum Garten. Der Blick fällt nahezu unmittelbar in den angrenzenden Wald – ein außergewöhnliches Maß an Ruhe und Privatheit prägt diesen Bereich.

Im Zentrum steht eine individuell gefertigte Schreinerküche mit Natursteinarbeitsflächen und einem Küchenblock aus Eiche. Hochwertige Geräte von Miehle und BORA fügen sich selbstverständlich in die reduzierte Gestaltung ein. Geschliffener Sichtestrich, maßgefertigte Einbauten, putzbündige Türen sowie ausgesuchte Beschläge und Leuchten unterstreichen den architektonischen Anspruch bis ins Detail. Ein Kamin schafft zusätzlich eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Das Obergeschoss bietet drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume – sowie ein großzügiges Familienbad. Eichenparkett in unterschiedlichen Dielenbreiten, geölte Eichenfenster und individuell geplante Einbauten schaffen eine zurückhaltend hochwertige Materialität. Die Bäder verbinden Microzement, ausgewählte Fliesen, maßgefertigte Waschtische und Armaturen von Vallone zu einem ruhigen, zeitlosen Gesamtbild.

Eine besondere Qualität entfaltet das Dachgeschoss. Hier befindet sich ein privater Rückzugsbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Masterbad. Ein außergewöhnlich großes Dachflächenfenster mit rund 9 m² auf der Westseite öffnet den Raum zum Himmel und zur umgebenden Natur und lässt sich zudem elektrisch öffnen. Licht, Blickbeziehungen und Architektur verschmelzen hier zu einem besonderen Raumgefühl.

Auch das Untergeschoss ist weit mehr als reine Nebenfläche. Neben Technik und Hauswirtschaft stehen großzügige Hobbybereiche zur Verfügung; ein zusätzlicher Bad- beziehungsweise Saunabereich ist vorbereitet. Die Fußbodenheizung wurde bis in weite Teile des Kellergeschosses geführt und unterstreicht den hohen technischen Ausstattungsstandard des Hauses.

Technisch ist die Immobilie konsequent auf Effizienz und Komfort ausgerichtet. Eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit erdgebundener Wärmequelle versorgt das Haus über eine flächendeckende Fußbodenheizung. Ergänzt wird das System durch einen großen Pufferspeicher und ein modernes Energiemanagement. Die sehr hohe energetische Qualität spiegelt sich in einem ausgewiesenen Energiebedarf von lediglich 21,8 kWh/(m²·a) und der Energieeffizienzklasse A+ wider.

Die Haustechnik lässt sich über ein KNX+-basiertes Smart-Home-System steuern. Beleuchtung, Sonnenschutz und Heizungsfunktionen wurden entsprechend vernetzt; elektrische Textil-Screens, eine Wetterstation und eine digitale Zugangskontrolle ergänzen das Konzept. Dreifach verglaste Holzfenster, hochwertige Beschläge sowie ein durchdachtes Beleuchtungssystem führen den gestalterischen Anspruch bis in die technische Ebene fort.

Seine besondere Wirkung entfaltet das Haus jedoch durch das Grundstück. Der Garten öffnet sich unmittelbar zum Wald und vermittelt trotz der Nähe zum Ortszentrum und dem Ammersee eine außergewöhnliche Abgeschiedenheit. Die verkehrsberuhigte Sackgassenendlage am Ende des Wohnbereichs, der weite Blick ins Grün und die kurzen Wege zum See schaffen eine Wohnqualität, die in dieser Kombination nur selten verfügbar ist.

Der Ammersee und seine Uferpromenade liegen nur rund 450 Meter entfernt. Gleichzeitig bietet Herrsching mit S-Bahn-Anschluss, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und vielseitiger Gastronomie eine ausgezeichnete Infrastruktur. München ist direkt angebunden, während der See und die umgebende Natur nahezu vor der Haustür beginnen.

Eine große Garage mit zusätzlichem Abstellbereich sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz ergänzen das Anwesen großzügig.

Wir freuen uns Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

sonstige Angaben

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie im Rahmen eines Besichtigungstermins ausführlich vorzustellen. Für Ihre erste Kontaktaufnahme bitten wir Sie aus rechtlichen Gründen, das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie dieses Immobilienangebot gefunden haben.

Die Finestep Immobilien GmbH bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Die Käuferprovision beträgt 2,98 % einschließlich 19 % Umsatzsteuer und ist mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags verdient und fällig.

Sämtliche Angaben erfolgen nach bestem Wissen und auf Grundlage der Angaben des Verkäufers. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

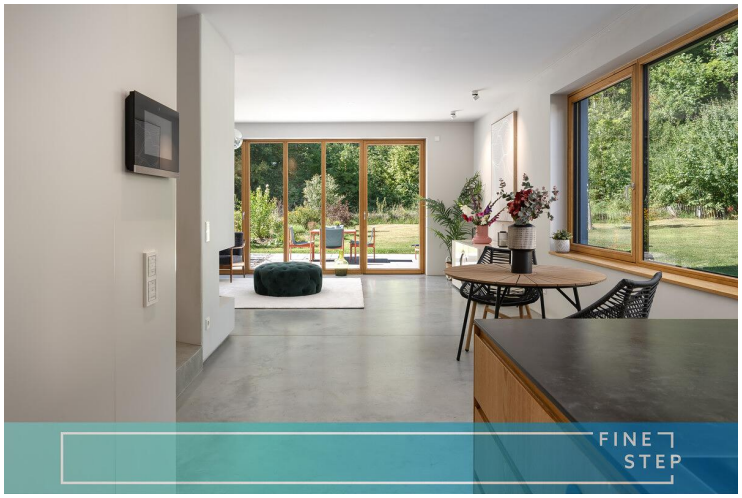
Sollte Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, ist dies Finestep spätestens innerhalb von fünf Werktagen schriftlich unter Angabe der Quelle sowie des Nachweisdatums mitzuteilen.

Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen behalten auch bei Übermittlung per Telefax oder E-Mail ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart. Es gilt deutsches Recht.

Dieses Exposé dient der Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Finestep Immobilien GmbH
Humboldtstr. 8
81543 München
www.finestep.de

Impressionen

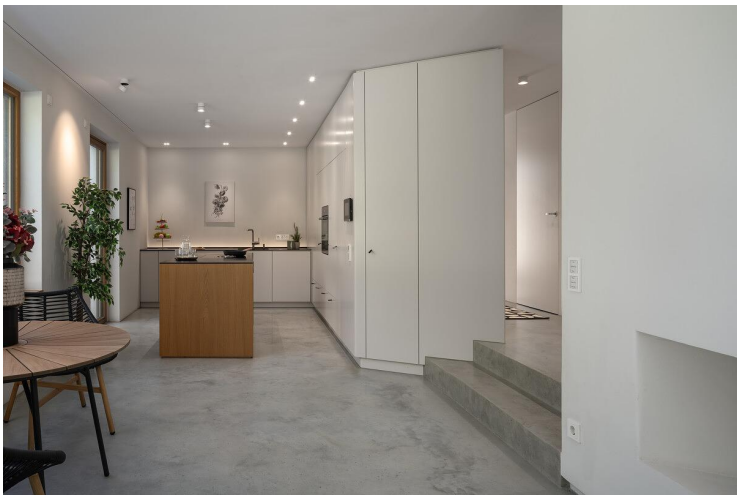

























VOGUE








ALL THAT MATTERS



























