

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Baar-Ebenhausen

**Neubau - ideal für Eigennutz oder Vermietung - jetzt günstige KfW Konditionen sichern!**



Objekt-Nr. **OM-294069**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Rußwurm & Fisteo Immobilien GbR  
Telefon: 0841 90250232

85107 Baar-Ebenhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,43 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das sich bereits im Bau befindliche Neubauprojekt in der Münchener Straße in Baar-Ebenhausen überzeugt durch die besonders hochwertige, moderne, nachhaltige und energieeinsparende Bauweise, sowie der guten infrastrukturellen Anbindung.

Die Wohnungen selbst überzeugen durch moderne und durchdachte Grundrisse. Die großzügigen und ideal ausgerichteten Terrassen- bzw. Balkonflächen erhöhen den Wohlfühlfaktor und laden zum Entspannen ein. Alle Etagen sind mit einem Personenaufzug erreichbar. Durch die besonderen KfW 40 - EH QNG Standard haben Sie die Möglichkeit ein Darlehen in Höhe von 150.000 EUR zu 1,78 % Zinsen zu übernehmen. Ebenfalls besteht die Möglichkeit das Darlehen mit dem Bayern Darlehen zu verknüpfen. (wenn Sie die Voraussetzungen erfüllen)

Gerne stellt Ihnen die möglichen Finanzierungsmöglichkeiten unser Finanzierungspartner für dieses Projekt vor.

Aufpreise Stellplätze:

Außenstellplatz: 5.000 EUR

Fertigstellung: Oktober 2024

Wir laden Sie herzlich zu einem persönlichen Termin in unserem Büro oder auf der Baustelle ein.

## Ausstattung

Gebäude-Highlights:

Massivbauweise nach KfW40 - EH QNG Standard

Kreditübernahmemöglichkeit von 150.000 EUR zu 1,78 % Zins (ersten 5 Jahre ohne Tilgung)

Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe

perfekte Ausrichtung der Balkon- und Terrassenflächen (Süd-West/Ost)

moderner und durchdachter Wohnungsschnitt

Personenaufzugsanlage

Eigener Abstellraum im Keller

Ausstattung der Wohnung:

Basis-Bus-System (KNX-Basis erweiterungsfähig)

dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Fußbodenheizung, jeder Raum individuell steuerbar

elektrische Rollläden

Auswahl an Bodenmaterial

hochwertige Sanitärausstattung

ebengleiche Dusche

Handtuchheizkörper im Bad

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl

**Sonstiges**

Bei Kontaktaufnahme bitte folgende Angaben mitteilen, damit wir Ihnen eine entsprechende Servicequalität bieten können: Vor-/Nachname, E-Mail Adresse und Telefonnummer. Dieses Angebot ist für den Käufer provisionsfrei.

Wir machen darauf aufmerksam, dass sämtliche Objektinformationen und Angaben auf die Informationen des Eigentümers beruhen und daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit von unserem Maklerbüro übernommen wird. Dargestellte Möbel, Einbauten und Grafiken sind beispielhaft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet.

**Lage**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in der ca. 5.500 Einwohner umfassenden Gemeinde Baar-Ebenhausen, südlich von Ingolstadt. Die aufstrebende Gemeinde überzeugt neben dem idealen Standort vor allem auch durch die angebotenen Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten, Vereine, etc.

Durch den eigenen Bahnhof ist es möglich z.B. nach München unter einer Stunde zu erreichen. Auch die Bundesautobahn 9 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ingolstadt erreichen Sie direkt über die B13 in 10 Minuten. Ingolstadt zählt mit seinen ca. 137.000 Einwohnern zur zweitgrößten Stadt Oberbayerns, sowie zur zweitgrößten deutschen Stadt an der Donau. Geprägt von der Automobilindustrie gehört Ingolstadt zu einer der am stärksten wirtschaftlich wachsenden Städte Deutschlands. Zu den wichtigsten Arbeitgebern zählen u.a. die AUDI AG, Continental sowie die Media-Saturn Holding.

Auch die geografische Lage spielt der Stadt in die Karten. Ingolstadt befindet sich zentral in Bayern und liegt zwischen München, Augsburg, Nürnberg und Regensburg.

Bahnhof Baar-Ebenhausen: ca. 800 Meter

Nächste Bushaltestelle: ca. 300 Meter

Bundesautobahn 9: ca. 5,7 Km

Ärzte: ca. 800 Meter

Nächster Supermarkt: ca. 450 Meter

Spielplatz: ca. 300 Meter

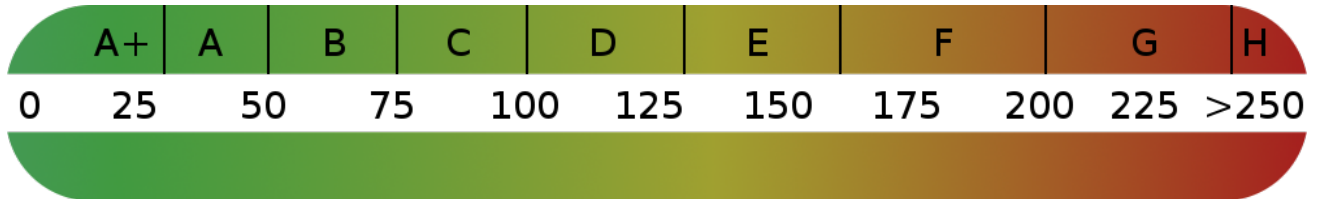
Kita: ca. 400 Meter

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Neubau Luftaufnahme



# Exposé - Galerie



Neubau Luftaufnahme



Neubau Luftaufnahme



# Exposé - Galerie



Neubau Luftaufnahme



Neubau Luftaufnahme



# Exposé - Galerie



Neubau Luftaufnahme



Neubau Luftaufnahme



# Exposé - Galerie



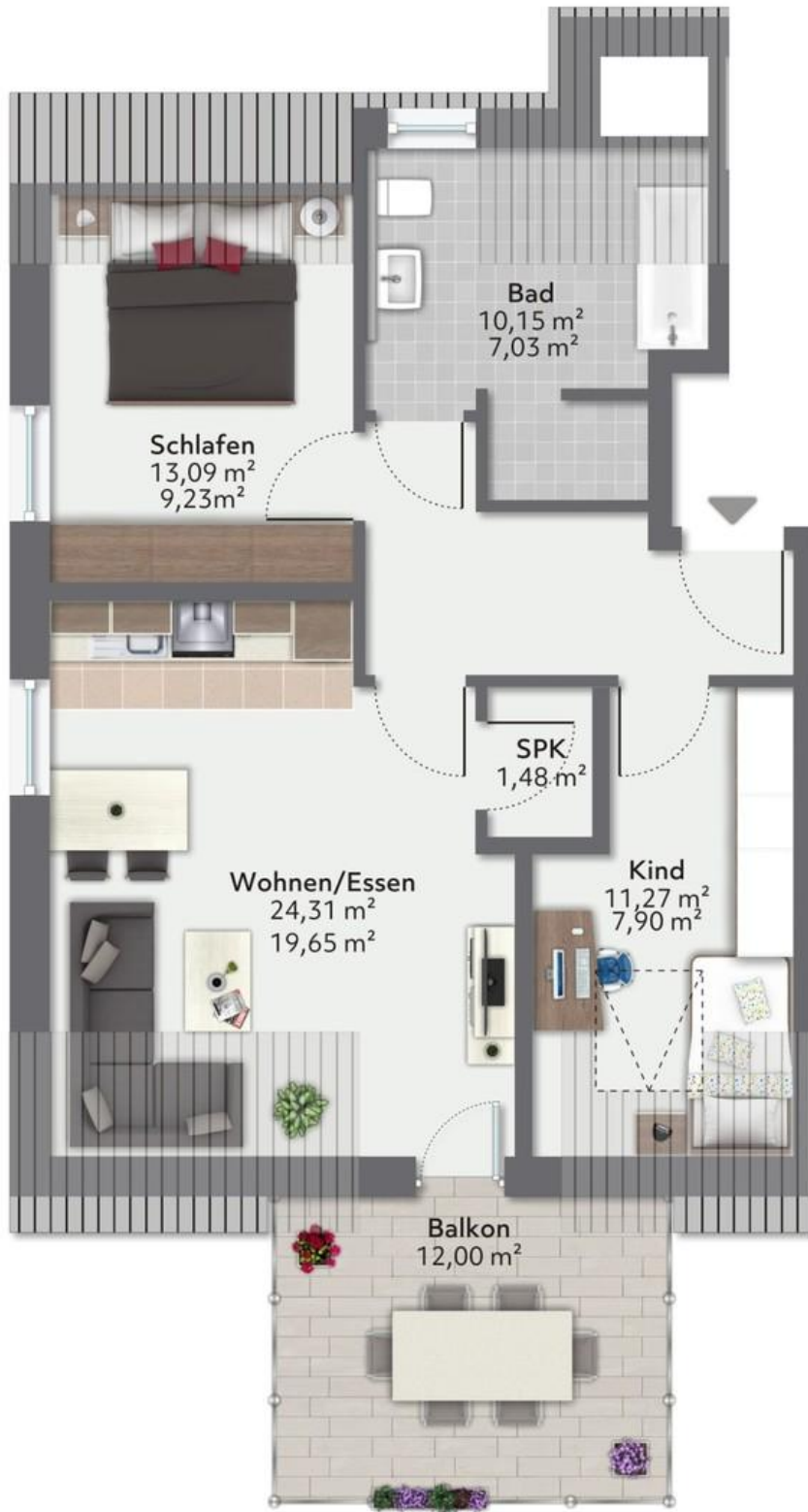
Render Ansicht Süden



Render Ansicht Norden

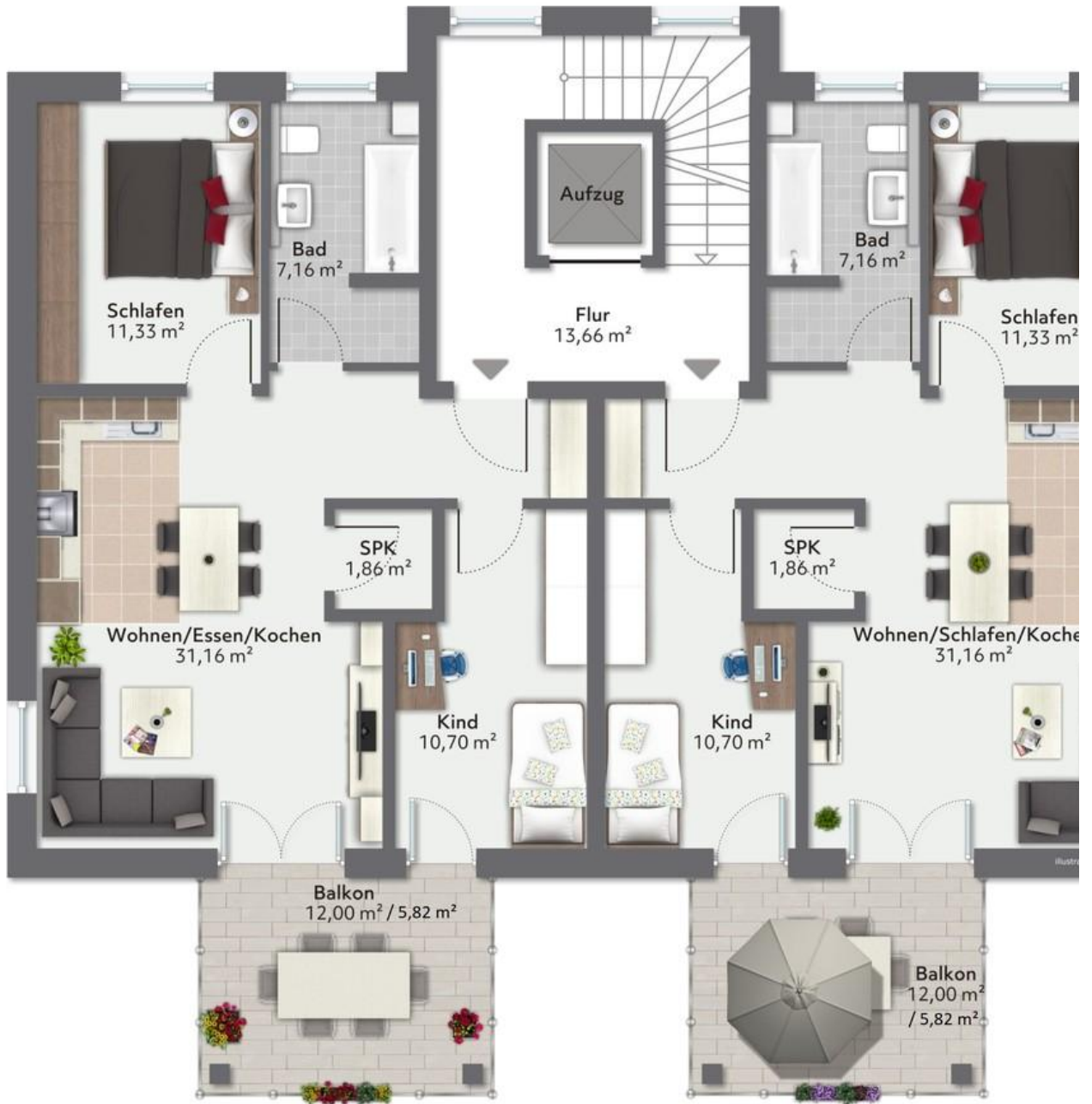


# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_WE6

# Exposé - Grundrisse

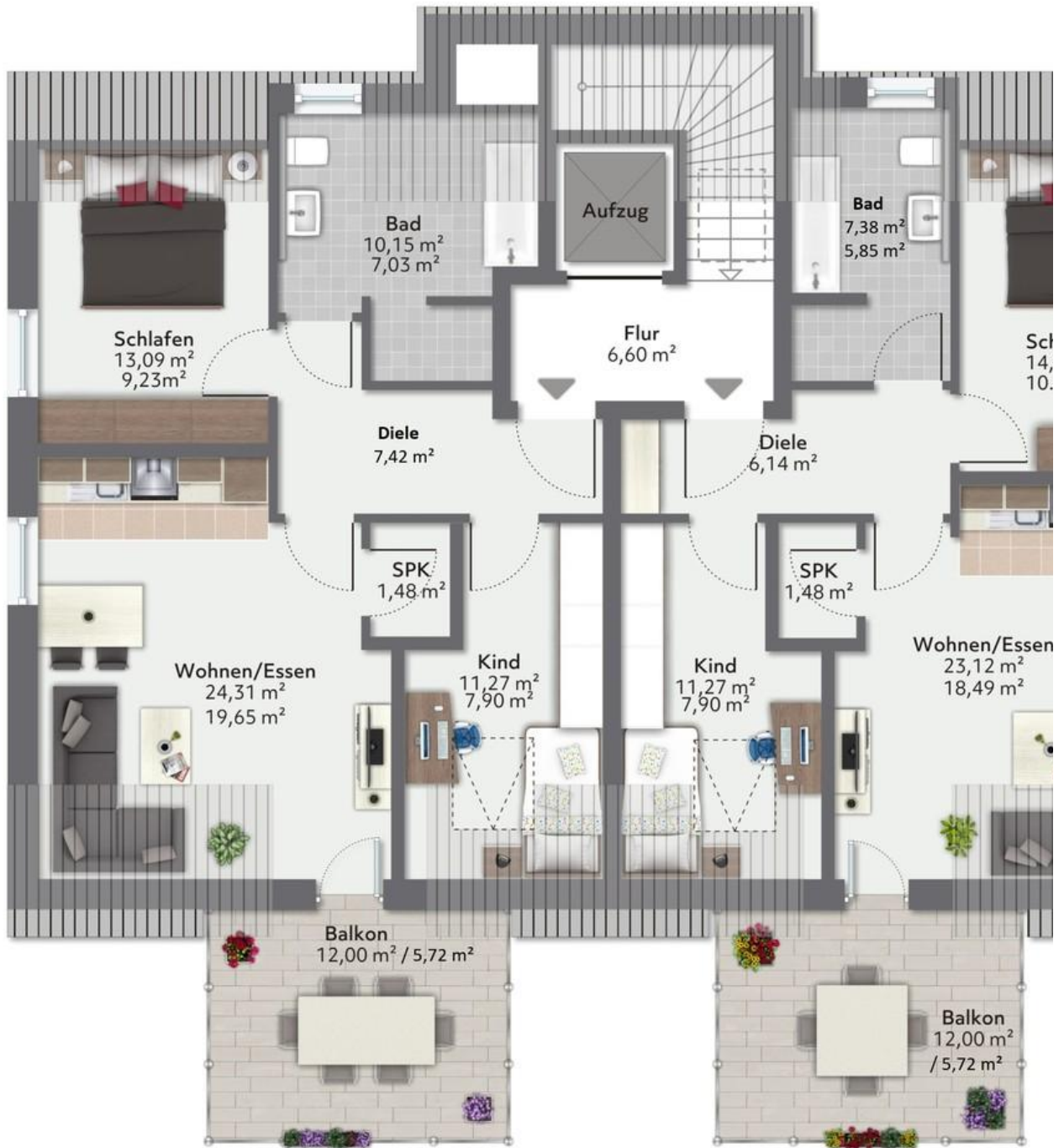


Exposépla

Grundriss \_ Obergeschoss

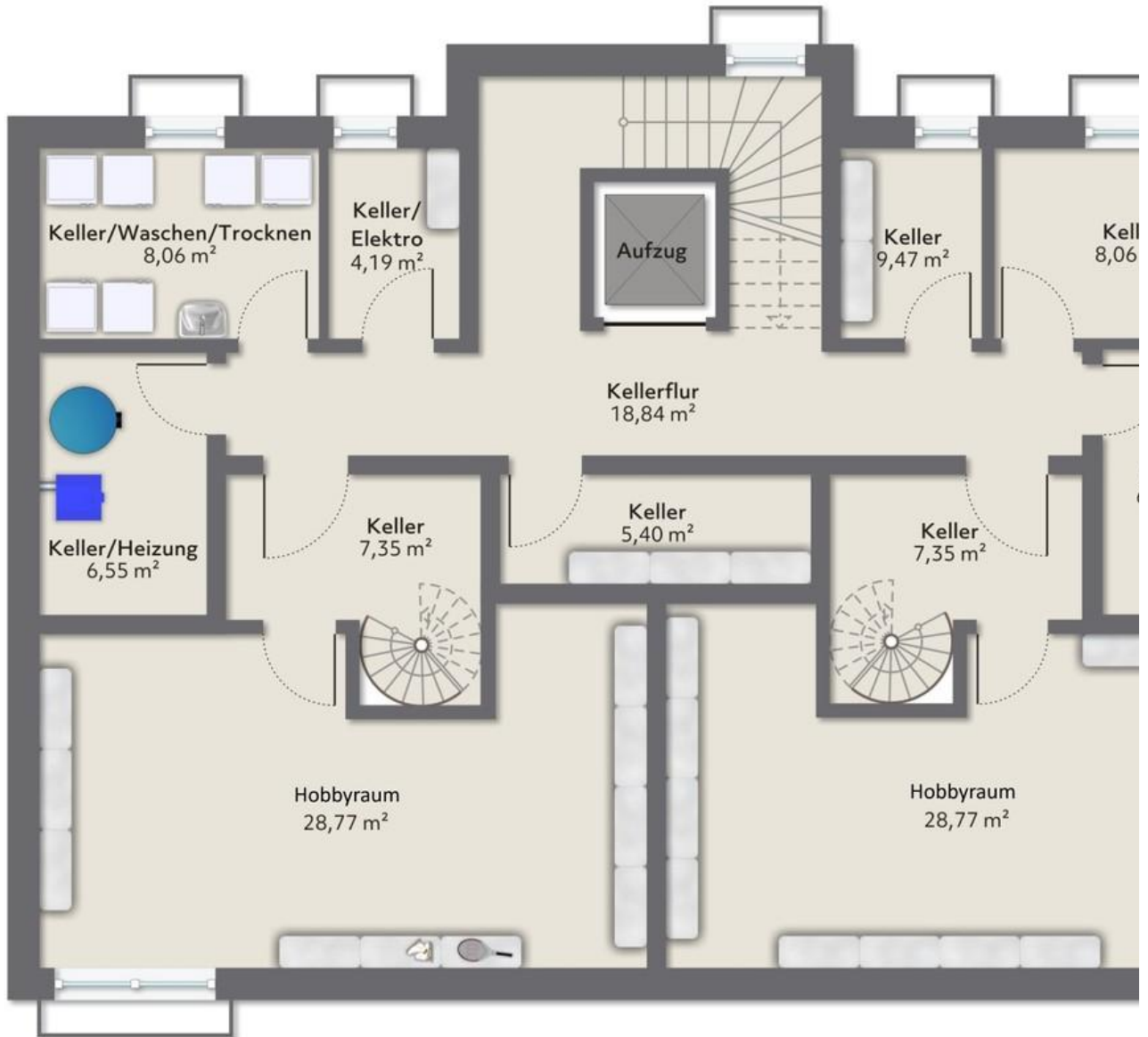


# Exposé - Grundrisse



Grundriss \_ Dachgeschoss

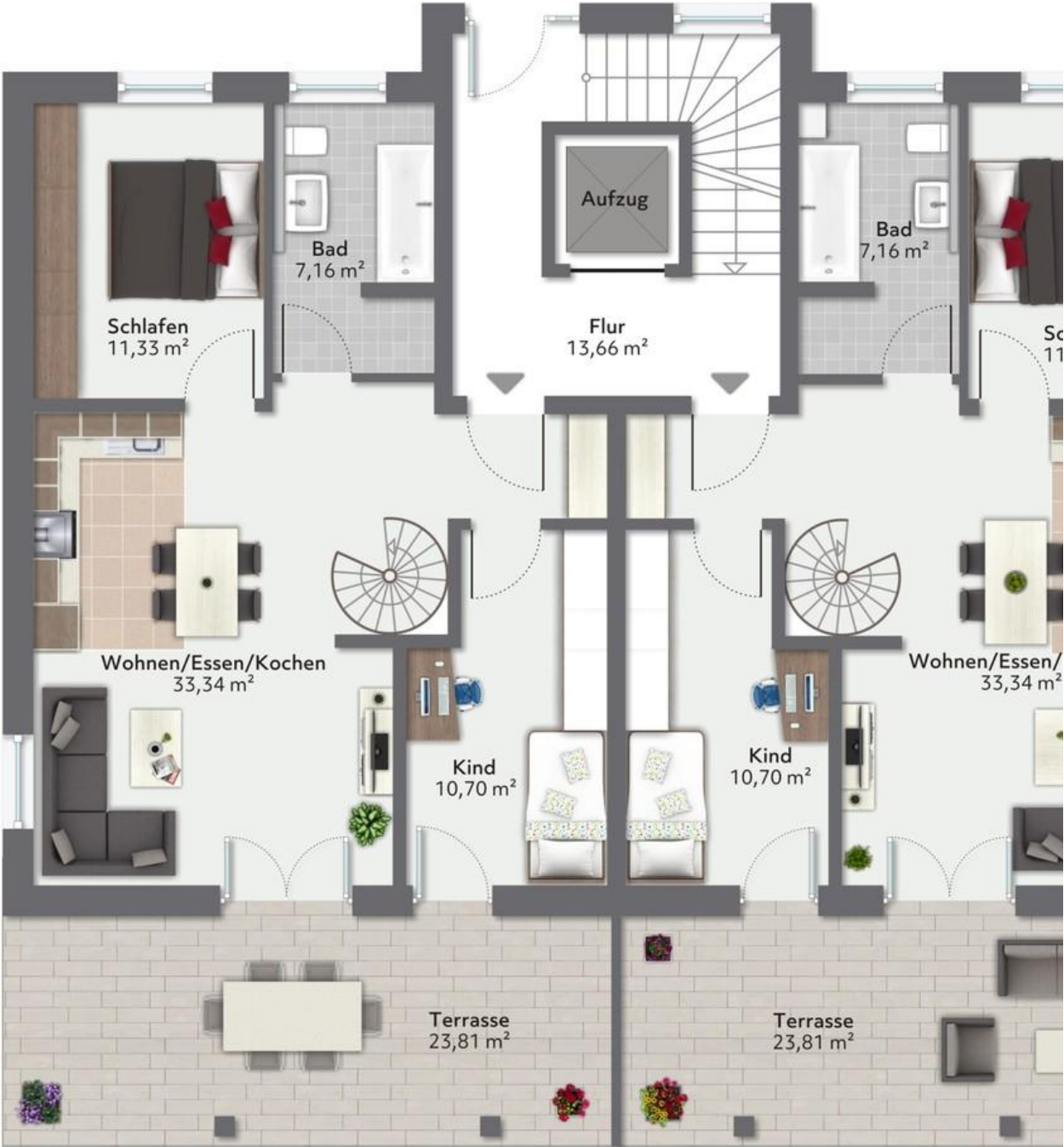
# Exposé - Grundrisse



Grundriss \_ Kellergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Grundriss \_ Erdgeschoss