

# Exposé

## Einfamilienhaus in Baar-Ebenhausen

### Schönes Einfamilienhaus mit großem Garten in Top Lage von Baar-Ebenhausen



Objekt-Nr. **OM-313932**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **695.000 €**

85107 Baar-Ebenhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahmedatum	01.04.2025
Grundstücksfläche	637,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem kernsanierten, zweistöckigen Einfamilienhaus in Massivbauweise handelt es sich um eine schöne freistehende Immobilie in ruhiger Lage, die zum 01.04.2025 bezogen werden kann. In den sieben schönen Zimmern können Sie sich nach Ihrem Geschmack einrichten und entfalten.

Im Obergeschoss befinden sich neben der neuwertigen, hellen Küche ein separates Esszimmer mit großer Fensterfront sowie Zugang zu einer Dachterrasse. Das Wohnzimmer ist geräumig und durch zwei große Fenster hell und freundlich. Daneben befindet sich ein Schlafzimmer/ Büro und ein Bad mit separatem WC.

Im Dachgeschoss findet man zwei weitere Schlafzimmer/ Kinderzimmer mit jeweils zwei Fenstern sowie eine Abstellkammer und den Zugang zum Speicher.

Im Kellergeschoss sind ein helles Büro mit schönem Fenster, sowie eine mögliche Sommerküche mit Kamin und direktem Ausgang auf eine überdachte Terrasse, die bei jedem Wetter zum Grillen einlädt. Des Weiteren befinden sich ein Gästezimmer mit großzügigem Badezimmer sowie ein separater Waschaum im Kellergeschoss. Alle Räume sind mit Fenstern nach außen ausgestattet und erhalten so angenehmes Tageslicht.

Das Haus wurde 1956 erbaut. 1978 erfolgte ein Anbau an das Haus mit einem Flachdach, das 2020 neu eingedeckt und wärmegeklämt wurde. Beheizt wird das Gebäude durch die im Jahr 2024 installierte moderne Wärmepumpe von Buderus. Die intelligente Heizsteuerung über Tado ermöglicht effizientes Heizen und ist per App jederzeit steuer- und einsehbar.

Das Haus und die Gartenanlage wurden in den letzten Jahren komplett saniert. Das Kellergeschoss des Hauses wurde vor drei Jahren vollständig von außen ausgegraben, trockengelegt und wärmegeklämt. Dabei wurde auch der Innenputz im Keller ausgetauscht, sowie die Bodenplatte abgedichtet.

Als Parkmöglichkeit stehen Ihnen eine Garage und zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Der große Garten bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien. Er ist von einer Hecke umrandet und daher uneinsichtig und abgeschlossen. Die drei Obstbäume bieten im Sommer Schatten.

Modernisierungen:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Haus-Elektrik komplett erneuert
- Alle Böden und Decken erneuert
- Badezimmer erneuert
- Außenwanddämmung
- Oberste Geschossdecke geklämt
- Neue Fenster mit Isolierverglasung
- Eingangstüren getauscht
- Flachdach Neueindeckung
- Kellersanierung (trockengelegt und geklämt)
- Pflasterarbeiten (Einfahrt und Terrassen)

## Ausstattung

Innen:

- Inklusive neuwertiger Einbauküche von Häcker mit Siemens-Geräten (Backofen, Herd, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler)

- Echtholzparkett von Haro
- Fliesen von Villeroy und Boch
- Sanitäreinrichtung von Villeroy und Boch
- Armaturen von Grohe
- El. Fußbodenheizung in den Badezimmern von Schlüter
- Heizungsthermostate von Tado (steuerbar per App)
- Elektrische Rollläden
- Lichtschalter und Steckdosen mit integrierter Kindersicherung von Merten
- (Doppel-) Lan-Anschlüsse in fast allen Zimmern
- 2 Kaminöfen von Justus
- Das Haus wird vsi. 2025 an Glasfaser angeschlossen

Außen:

- Elektrisches Einfahrtstor
- West-Terrasse
- Süd-Dachterrasse mit Markise
- Ost-Terrasse
- Großer, nicht einsehbarer Garten
- Spielturm (auf Wunsch)
- 3 große Obstbäume (2x Apfel, 1x Kirsche) und 2 große Weinstauden
- Nebengebäude

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Provisionsfrei!

Makler Anfragen unerwünscht.

## Lage

Die Immobilie liegt in Baar-Ebenhausen. In Laufnähe des Objekts sind die Buslinien 18, 46 und N18 vorhanden – mit Direktbussen nach Ingolstadt. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RE 1 gut erreichbar. Von hieraus fahren die Züge direkt nach München HBF sowie Ingolstadt HBF / Ingolstadt Audi. Die Autobahnauffahrten Manching und Langenbruck sind mit dem Auto schnell zu erreichen. In näherer Umgebung finden Sie zwei Restaurants, zwei Bäckereien, drei Kindergärten / Kitas, eine Grundschule und einen Supermarkt. In wenigen Minuten ist die „Paar“ erreichbar, sowie der Ebenhausener Weiher.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Dachterasse\_1

# Exposé - Galerie



Dachterasse\_2



Nordansicht

# Exposé - Galerie



DG\_Büro



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Garten\_1



Garten mit Frühstücksterrasse

# Exposé - Galerie



Spielturm



Überdachte Terasse

# Exposé - Galerie



OG\_Dusch-Bad\_1



OG\_Dusch-Bad\_2

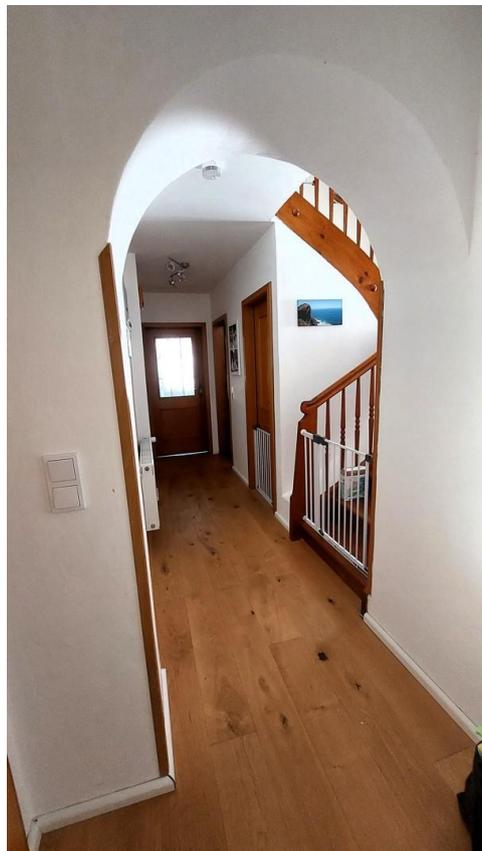


Esszimmer\_1

# Exposé - Galerie



Esszimmer\_2



OG\_Flur

# Exposé - Galerie



Küche



OG\_WC

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_1



Wohnzimmer\_2

# Exposé - Galerie



UG\_Bad\_1



UG\_Bad\_2



UG\_Bad\_3

# Exposé - Galerie



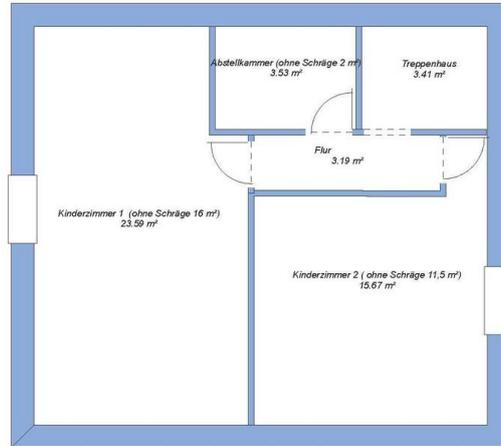
UG\_Gästezimmer



UG\_Wärmepumpe

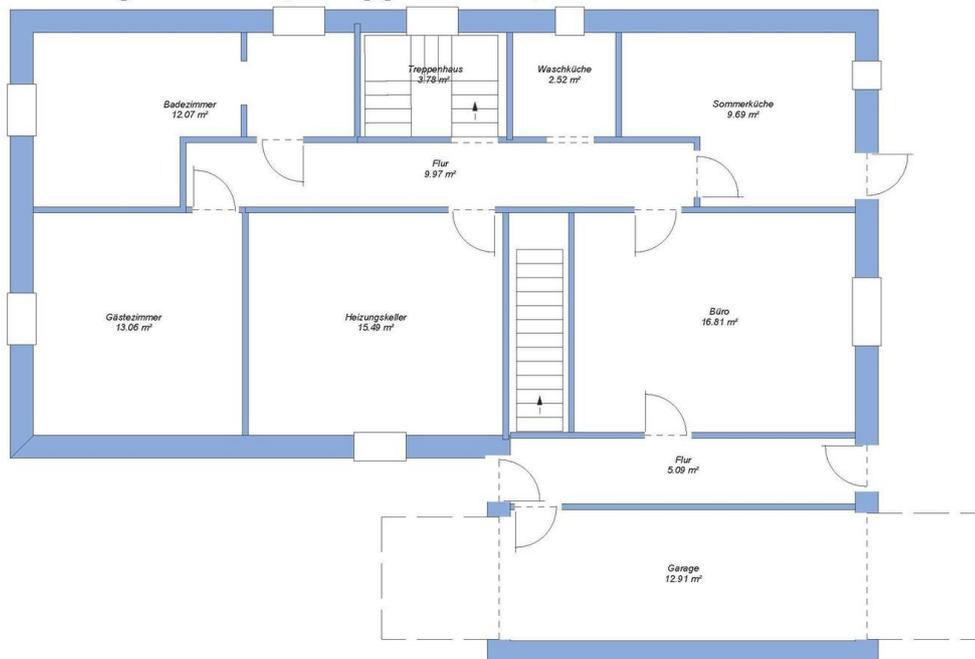
# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



## Dachgeschoss

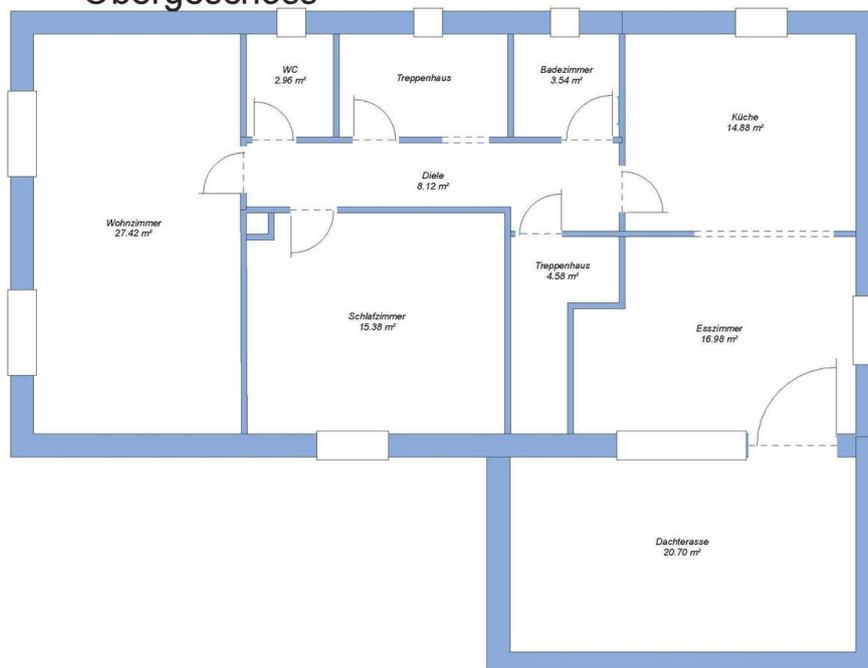
## Kellergeschoss (Hanggeschoss)



## Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss



## Obergeschoss