Traumhafte Erdgeschosswohnung auf 2 Etagen mit eigenem Garten – KfW 40 – EH QNG

85107 Baar-Ebenhausen / Baar, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 166_2

Wohnfläche ca.: **110,51 m²** - Zimmer: **4,5** - Kaufpreis: **485.000 EUR**

Rußwurm & Fistea Immobilien GbR
Herr Aaron Rußwurm
info@russwurm-fistea.de
www.russwurm-fistea-immobilien.de
Tel. 0841 / 902 50 232

Traumhafte Erdgeschosswohnung auf 2 Etagen mit eigenem Garten – KfW 40 – EH QNG

Objekt ID	166_2
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	85107 Baar-Ebenhausen / Baar
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	110,51 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	5.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Kabel-/Sat-TV, Keller, Personenaufzug, Terrasse
Kaufpreis	485.000 EUR

Rußwurm & Fistea Immobilien GbR
Herr Aaron Rußwurm
info@russwurm-fistea.de
www.russwurm-fistea-immobilien.de
Tel. 0841 / 902 50 232

Objektbeschreibung

Das sich bereits im Bau befindliche Neubauprojekt in der Münchener Straße in Baar-Ebenhausen überzeugt durch die besonders hochwertige, moderne, nachhaltige und energieeinsparenden 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. Die individuelle anpassbare hochwertige Ausstattung rundet das Gesamtkonzept ab. 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.

Zudem besteht die Möglichkeit zur Übernahme der gesamten PV-Anlage, was Ihre sowieso bereits geringen Nebenkosten stark senken. Die Anlage verfügt über eine Leistung von insgesamt 11,6 kWp. Nähere Infos dazu erhalten Sie Auf Anfrage.

Aufpreise Stellplätze:
Außenstellplatz: 5.000 EUR
Garage: 19.500 EUR
Carport: 12.500 EUR (sofern umsetzbar)

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

Für weitere ausführliche Infos fordern Sie einfach das Exposé an.

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:

- eigener Gartenanteil ca. 48 m² (Sondernutzungsrecht)
- 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

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.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.08.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Strom
Endenergiebedarf	8,30 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A+

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

Neubauprojekt Baar-Ebenhausen 01

Render Beispiel Süden

Neubauprojekt Baar-Ebenhausen 08

Neubauprojekt Baar-Ebenhausen 05

Neubauprojekt Baar-Ebenhausen 06

Neubauprojekt Baar-Ebenhausen 03

Rußwurm & Fistea Immobilien GbR
Herr Aaron Rußwurm

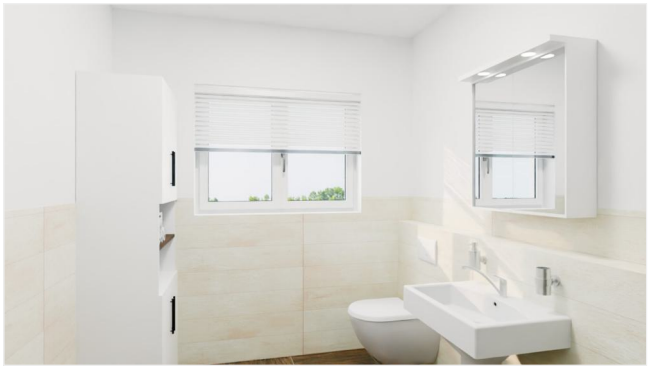
info@russwurm-fistea.de
www.russwurm-fistea-immobilien.de

Tel. 0841 / 902 50 232

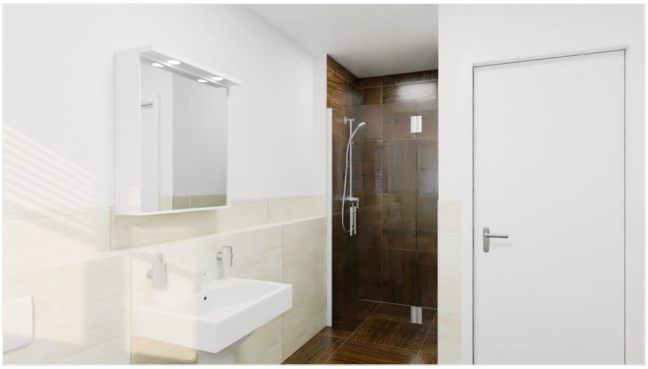
Neubauprojekt Baar-Ebenhausen 02

Neubauprojekt Baar-Ebenhausen 04

Neubauprojekt Baar-Ebenhausen 07



Bad Beispiel 1



Bad Beispiel 2

Grundriss_Dachgeschoss

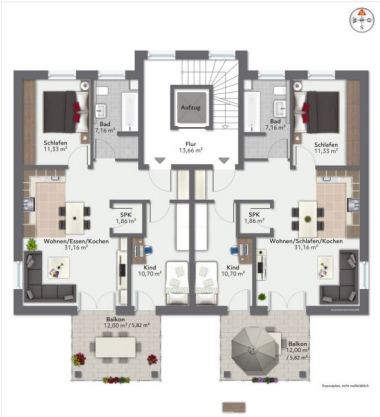
Rußwurm & Fistea Immobilien GbR
Herr Aaron Rußwurm

info@russwurm-fistea.de
www.russwurm-fistea-immobilien.de

Tel. 0841 / 902 50 232

Grundriss_Kellergeschoss

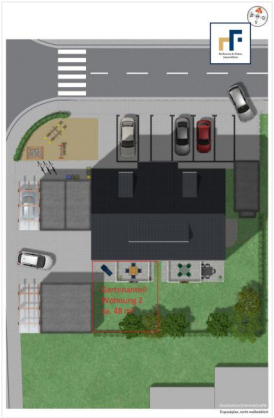
Grundriss_Erdgeschoss



Grundriss_Obergeschoss

Render Beispiel 2

Render Beispiel Norden



immoGrafik-Exposeplan-32650004401-DINA4 -

Rußwurm & Fistea Immobilien GbR
Herr Aaron Rußwurm

info@russwurm-fistea.de
www.russwurm-fistea-immobilien.de

Tel. 0841 / 902 50 232

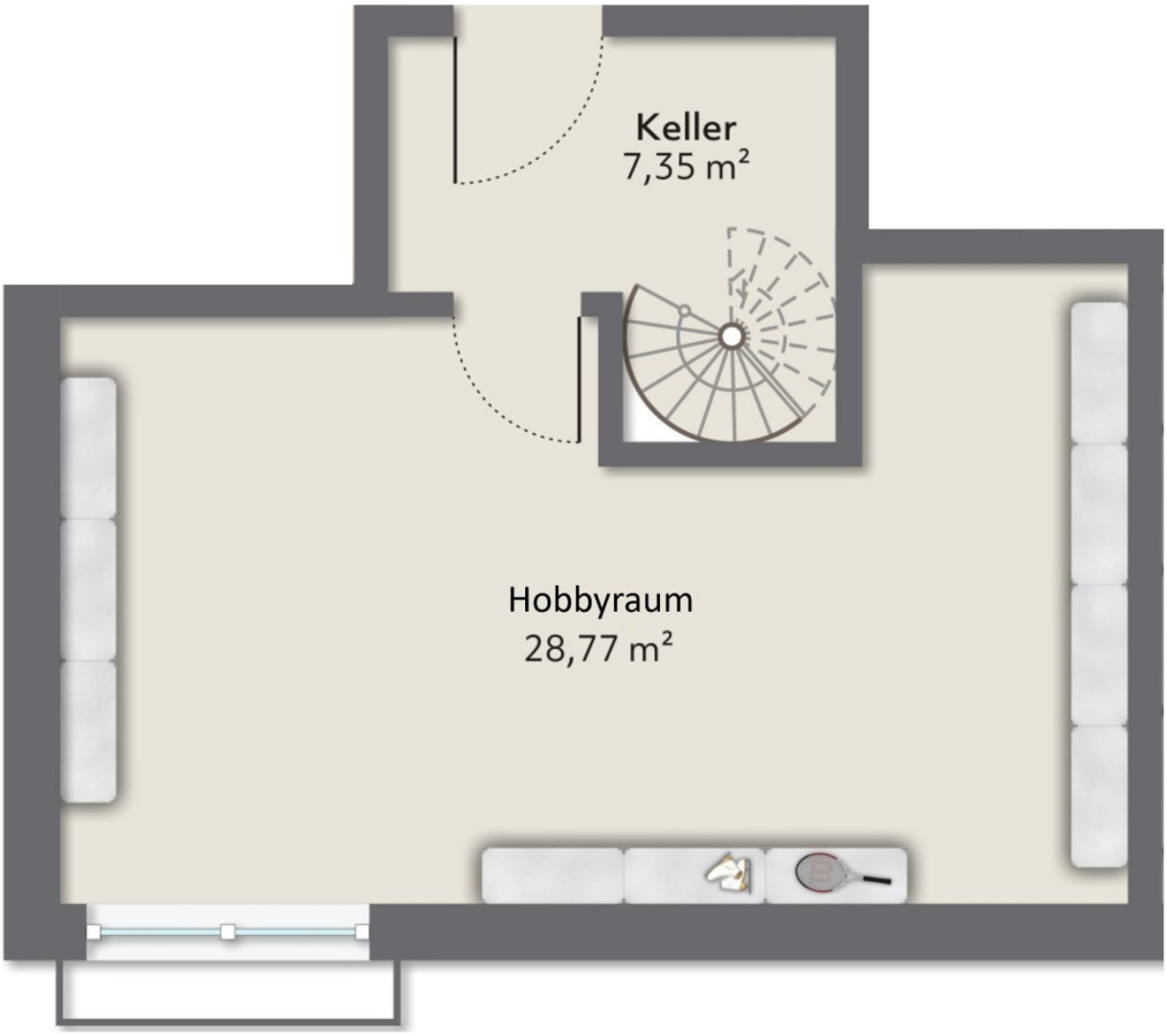
Grundriss

Grundriss_WE2

Rußwurm & Fistea Immobilien GbR
Herr Aaron Rußwurm
info@russwurm-fistea.de
www.russwurm-fistea-immobilien.de
Tel. 0841 / 902 50 232

Grundriss

Grundriss_Keller_WE2



Rußwurm & Fistea Immobilien GbR
Herr Aaron Rußwurm
info@russwurm-fistea.de
www.russwurm-fistea-immobilien.de
Tel. 0841 / 902 50 232