

Exposé

Wohnung in Baar-Ebenhausen

Erstbezug - 3-Zimmer Wohnung KfW40 QNG und barrierefrei



Objekt-Nr. OM-437208

Wohnung

Vermietung: **1.020 € + NK**

Ansprechpartner:
Manuel Bachhuber

85107 Baar-Ebenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Etagen	3	Mietsicherheit	3.360 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	68,00 m²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	76,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche, die durch ihre moderne Ausstattung, hohe Energieeffizienz und eine besonders attraktive Perspektive überzeugt: Ein langfristiges Mietverhältnis mit späterer Kaufoption ist möglich.

Die Wohnung befindet sich in einem energetisch sehr effizienten Neubau (KfW-40 mit QNG-Standard) und bietet modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Dank Fußbodenheizung, kontrollierter Lüftungsanlage und Smart-Home-Funktionen genießen Sie ein angenehmes Raumklima und zeitgemäßes Wohnen.

Der großzügige, sonnige Balkon mit Südausrichtung lädt zum Entspannen ein und erweitert den Wohnraum nach draußen.

Highlights der Wohnung

- 68 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Großer Süd-Balkon
- Hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Smart-Home-Funktionen
- Aufzug im Treppenhaus
- KfW-40 Neubau mit QNG-Standard (sehr energieeffizient)
- 2 Außenstellplätze direkt vor dem Haus
- Großes Kellerabteil (ca. 8 m²)
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- Praktische Abstellkammer in der Wohnung
- Ab sofort bezugsfertig

Mietzusammensetzung

Die monatliche Gesamtmiete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete Wohnung: 1.020 €

Zuschlag hochwertige Einbauküche: 100 €

Smart-Home-Ausstattung: 40 €

2 Außenstellplätze: 100 €

Zwischensumme Kaltmiete gesamt: 1.260 €

Hinzu kommt eine Nebenkostenvorauszahlung von 250 € pro Monat.

➔ Monatliche Gesamtmiete: 1.510 €

In den Nebenkosten nicht enthalten sind Strom, Internet sowie Rundfunkbeitrag, diese sind vom Mieter direkt mit den jeweiligen Anbietern abzurechnen.

Besonderheit: Mietkauf-Perspektive

Gesucht werden langfristige Mieter, die sich vorstellen können, die Wohnung später zu erwerben.

Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung nach mehreren Jahren (z. B. nach ca. 5 Jahren Mietzeit) zu vergünstigten Konditionen zu kaufen, wobei bereits gezahlte Miete teilweise berücksichtigt werden kann.

In einem solchen Fall besteht außerdem die Möglichkeit, einen zinsgünstigen KfW-Kredit zu übernehmen, was den späteren Erwerb besonders attraktiv machen kann.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die modern, energieeffizient und langfristig planen möchten – mit der Option, aus dem Mietverhältnis später ein eigenes Zuhause zu machen.

Bei Interesse freue ich mich über eine kurze Vorstellung Ihrer Person sowie Angaben zu Beruf und Haushaltsgröße.

Lieben Gruß und bis bald, Manuel Bachhuber

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Impressum:

Kontakt:

Telefon: 0173/6842889

E-Mail: service@bachhuberimmobilien.de

Webseite: <https://bachhuberimmobilien.de/>

Redaktionell verantwortlich

Manuel Bachhuber

Genehmigung/Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO, durch die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, am 21.07.2022 erteilt.

Berufsaufsichtsbehörde:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Berufskammer: Industrie- und Handelskammer

Steuernummer: 124/202/00852

Quelle:

<https://www.e-recht24.de/impressum-generator.htm>

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Die Wohnung befindet sich in 85107 Baar-Ebenhausen und überzeugt durch eine sehr gute Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung. Die Gemeinde liegt im

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm und gehört zur wirtschaftsstarken Region zwischen Ingolstadt, Pfaffenhofen und München.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu Ingolstadt, das in 10-15 Minuten erreichbar ist und zahlreiche Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote bietet.

Entfernungen und Anbindung:

Bahnhof Baar-Ebenhausen: ca. 3–4 Minuten mit dem Auto / ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad

→ von hier bestehen regelmäßige Regionalzugverbindungen nach Ingolstadt (ca. 8 Minuten) sowie Richtung München (ca. 40–50 Minuten)

Ingolstadt Zentrum / Audi Werk: ca. 10–15 Minuten mit dem Auto

Autobahn A9 (Anschlussstelle Langenbruck): ca. 5–7 Minuten

→ schnelle Verbindung nach München (ca. 45 Minuten) und Nürnberg

Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten: wenige Minuten entfernt im Ort sowie im nahen Umfeld

Kindergärten und Schulen: in Baar-Ebenhausen und den umliegenden Gemeinden vorhanden

Freizeit & Natur: Die Umgebung bietet zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie Naherholungsgebiete entlang der Ilm und in den umliegenden Feldern und Wäldern.

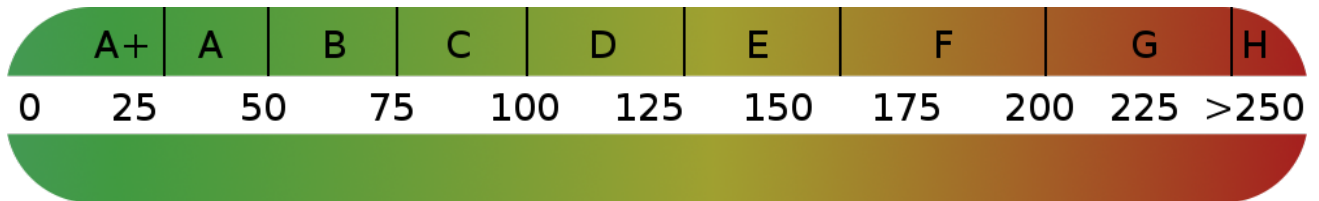
Durch die ruhige Wohnlage bei gleichzeitig sehr guter Verkehrsanbindung eignet sich die Wohnung ideal für Pendler nach Ingolstadt oder München, ebenso für alle, die modernes Wohnen in einer attraktiven und wachsenden Region schätzen.

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



Wohnzimmer und Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Küche



Wohnzimmer und Küche

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Balkon

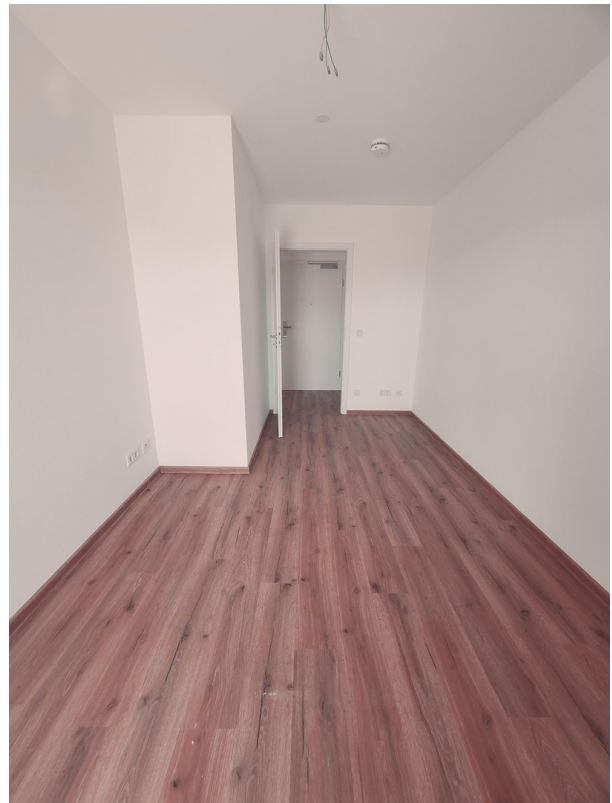
Exposé - Galerie



Balkon



Kinderzimmer oder Büro



Kinderzimmer oder Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie

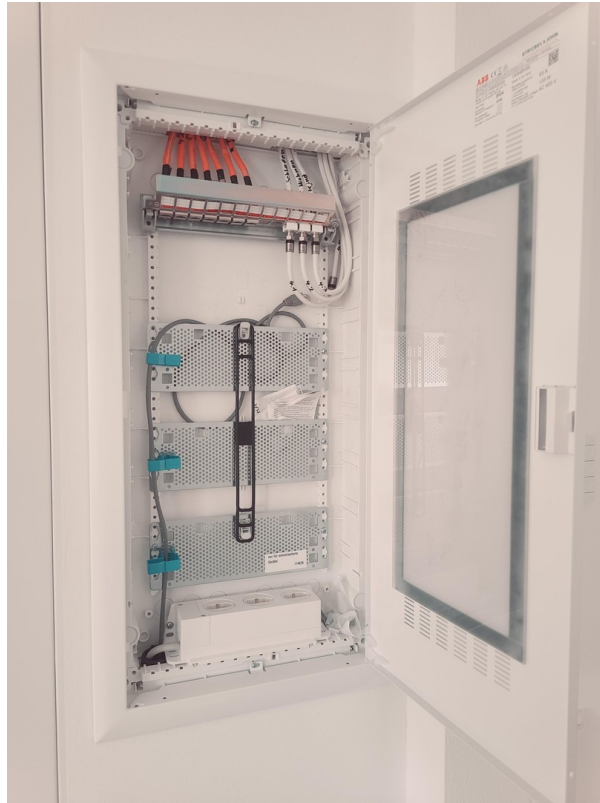


Technikbereich



Elektroverteilung

Exposé - Galerie



Elektroverteilung



Smart Home und Klingelanlage

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Kellerabteil

Exposé - Galerie



Kellerabteil



Aufzug



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss