

# EIN ANGEBOT VON IMMOBILIEN-NEUMANN.COM

---

## Hochwertiges Einfamilienhaus mit großzügigen Räumlichkeiten - Ebenhausen Werk

, 85107 Baar-Ebenhausen (Werk)

---

### Objektbeschreibung:

Hier bietet sich die Möglichkeit ein schönes, neuwertiges Einfamilienhaus mit ca. 200,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 2019, in guter Lage von 85107 Ebenhausen-Werk zu erwerben.

Das Einfamilienhaus bietet im Erdgeschoss ca. 90,90 m<sup>2</sup>, bestehend aus Wohn-Ess-und Kochbereich mit ca. 70,30 m<sup>2</sup>, Gäste-WC ca. 3,10 m<sup>2</sup>, Speisekammer ca. 2,50 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 30,00 m<sup>2</sup> (50% werden der Wohnfläche angerechnet). Ein Gartenanteil ist ebenfalls vorhanden.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafräume, die ca. 41,30m<sup>2</sup>, 20,40m<sup>2</sup>, 19,70m<sup>2</sup>, sowie 12,80m<sup>2</sup> groß sind. Das ca. 41,30 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer verfügt über eine eigene Badewanne mit Whirlpoolfunktion, sowie einen Ankleideraum.

Der Flurbereich verfügt über ca. 8,40 m<sup>2</sup> und das Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken über ca. 7,00 m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss verfügt über keine abgehängte Decke. Somit sind die Räumlichkeiten überdurchschnittlich und verleihen den Räumlichkeiten eine gewisse Großzügigkeit.

Das Einfamilienhaus ist nicht unterkellert, bietet jedoch ausreichend Nutzflächen aufgrund der großzügigen Doppelgarage mit ca. 41,00 m<sup>2</sup>. Die Garage ist beheizbar und bietet ausreichend Stellmöglichkeiten. Vor der Garage befinden sich weitere zwei Außenstellplätze.

Der Grundriss des Hauses sind aufgrund seiner anspruchsvollen Architektur modern und nutzbar gestaltet. Durch die zahlreichen Fensterflächen wirken die Räumlichkeiten hell und lichtdurchflutet.

---

### Lagebeschreibung:

Den optimalen Rahmen bilden die vielen Grünflächen der umliegenden Nachbargrundstücke.

Sämtliche Belange des täglichen Lebens sind in wenigen Fahrminuten in Baar-Ebenhausen, oder auch in Manching erreichbar.

Zur Autobahn A9 Ausfahrt München/Nürnberg gelangen Sie in ca. 3-4 Fahrminuten.

Die Entfernungen zu München (ca. 70km), sowie Nürnberg (ca. 100km) sprechen für sich.

### Ausstattung:

Massivhaus, Kunststofffenster mit Isolierverglasung,  
Doppelgarage, 2x Außenstellplatz

### Sonstiges:

Kontakt: Fa. Neumann Immobilien: 0841/88636262

Wir sind seit 1990 für unsere Kunden im Immobilien  
u. Bauwesen tätig.

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis: mit diesem Exposé werden ausschließlich Angaben und Unterlagen der Eigentümer bzw. eines Dritten weitergegeben.

Vom Käufer sind nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages aufgrund unserer Vermittlungs- oder Nachweistätigkeit 3 % Provision zzgl. 19%

Mehrwertsteuer, errechnet aus dem tatsächlichen Kaufpreis, zur Zahlung fällig.

---

## Energieausweis

---

Ausweisart: Bedarfsausweis

Kennwert: 74,8 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Energieeffizienzklasse: B

Heizungsart: Luftwärmepumpe

Ausstellungsdatum: 19.09.2022

Ausweis gueltig bis: 18.09.2032

Baujahr: 2019

**Top Immobilie**

Wohnflaeche: ca. 200,00 m<sup>2</sup>

Grund: ca. 300,00 m<sup>2</sup>

Preis / Status: 497.800 €















## IMPRESSUM

---

### Angaben gemäß § 5 TMG

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Gaimersheimer Straße 12  
85057 Ingolstadt

### Vertreten durch

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltung Beteiligungsgesellschaft mbH  
(Registereintrag HRB 5217, Amtsgericht Ingolstadt)  
welche vertreten wird durch Geschäftsführer Herrn Karl Heinz Neumann

### Kontakt

Telefon: 0841 / 88 63 62 62  
Telefax: 0841 / 88 63 62 61  
E-Mail: [info@immobilien-neumann.com](mailto:info@immobilien-neumann.com)

### Registereintrag

Eintragung im Handelsregister.  
Registergericht: Ingolstadt  
Registernummer: HRA 2289

### Umsatzsteuer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:  
DE266240957

### Mitgliedschaften und Zuordnungen

Mitglied Handwerkskammer München/Oberbayern, Betriebsnr. 7069187  
Mitglied IHK München, Identnummer HR01548517  
Gewerbeamt IHK München, Oberbayern, Max-Joseph-Str.2, 80333 München, laut Gewerbeordnung §34c  
Staatlich geprüfter und zugelassener Fachbetrieb für Asbestsanierung nach TRGS519  
IHK Vermittlerregister § 11a Gewerbeordnung, Registernummer D-9B8C-YGHS4-94

### Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:  
Allianz Versicherungs-AG, 10900 Berlin

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

### Streitschlichtung

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Haftung für Inhalte

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

## Haftung für Links

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.

Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

## Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.