

## 85570 Markt Schwaben

# Bezug sofort möglich! Großzügige 4-Zi.-DG-Neubauwohnung mit Loggia



Kaufpreis  
**920.000 €**

Wohnfläche  
**120,45 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

Ihr Ansprechpartner  
**eigenwert GmbH**

Vertrieb Beratungsteam  
+49 89 21283050  
vertrieb@eigenwert.de

### Flächen & Zimmer

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| teilbar ab               | 120,45 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche               | 120,45 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 4                     |
| Gesamtfläche             | 120,45 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze              | 2                     |
| Balkon / Terrassenfläche | 16,1 m <sup>2</sup>   |

### Preise & Kosten

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Kaufpreis            | 920.000 € |
| Heizkosten enthalten | ja        |

### Ausstattung

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Gäste-WC     | ja                 |
| Fahrstuhl    | Personen-Fahrstuhl |
| Heizungsart  | Fußbodenheizung    |
| unterkellert | JA                 |

### Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2025      |
| Zustand | Erstbezug |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Wertklasse           | A           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 11.01.2036  |
| Ausstelldatum        | 2026-01-12  |
| Endenergiebedarf     | 46.3        |
| Primär-Energieträger | KWK fossil  |

### Objekt-Titel

Bezug sofort möglich! Großzügige 4-Zi.-DG-Neubauwohnung mit Loggia

### Lage-Beschreibung

Die beschauliche Gemeinde Markt Schwaben liegt etwa 25 Kilometer östlich von München im Landkreis Ebersberg.

Was einst mit einer Mühle an der Sempt begann, entwickelte sich über acht Jahrhunderte zu einem ländlichen Zentrum mit rund 13.850 Einwohnern.

Markt Schwaben ist eine Gemeinde mit vielen Stärken: ihre größte ist sicherlich die einmalige Lage, mit kurzen Wegen in die bayerische Hauptstadt, zum Flughafen und in das grüne Umland. Der Bahnhof, mit der Anbindung an S- und Regional-Bahnen unterstreicht die Standort-Qualität und bindet den Ort ideal an den öffentlichen Nahverkehr an. Doch eigentlich müssen Sie hier gar nicht weg: Dank des umfassenden Angebots an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten kann Ihr Alltag fast vollständig fußläufig oder mit dem Fahrrad stattfinden. Das ist gut für Sie und für die Umwelt.

.....  
Online-ID:  
KZPADBBV  
.....

Objekt-Nr.:  
W 797-25  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Die zentrale und gut angebundene Lage des AM HENNIGBACH ermöglicht Ihnen eine flexible Organisation Ihres Lebens. Während Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs innerhalb der Ortschaft fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichen, sind Sie ebenso schnell auf der Autobahn und dann in der Stadt oder am Flughafen. Für ersteres benötigen Sie nicht einmal ein Fahrzeug - der Bahnhof Markt Schwaben ist nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier gelangen Sie in zwanzig Minuten in die Innenstadt. Freizeit-aktivitäten wie die Therme Erding oder den Wildpark Poing erreichen Sie in einer knappen Viertelstunde.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- noch verfügbar: 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 81 m<sup>2</sup> bis ca. 120 m<sup>2</sup>
- zentrale Lage in Markt Schwaben
- nachhaltiger Neubau mit ausgezeichneteter Ökobilanz (Effizienzhaus-Stufe 40)
- bis zu 59 % weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber konventioneller Bauweise
- angeschlossen an das Fernwärmenetz Markt Schwaben
- PV-Anlage für den allgemeinen Strom und E-Ladestationen der Fahrräder
- durchdachtes Mobilitätskonzept mit Carsharing-Fahrzeug auf dem Gelände
- Tiefgarage, überdachte Fahrradstellplätze sowie Besucherparkplätze
- Holz- oder Vinylböden in den Wohnräumen und großformatiges Feinsteinzeug in den Bädern
- Qualitäts-Armaturen von hansgrohe, Keramik von Grohe
- große Fensterflächen sorgen für viel Licht in den Räumen
- Dreifach-Verglasung und elektrisch bedienbare Raffstores
- großzügige Balkone oder Terrassen / DG-Wohnungen mit Loggia
- nahezu barrierefreie Wohnungen (minimale Schwellen / großzügige Grundrisse)
- KfW-Förderkredit bis 100.000 € zu besonders günstigen Zinsen
- TÜV-geprüfte Bauqualität
- ausgezeichnet mit dem BIM-Preis Bayern 2025
- prämiertes Bauprojekt: Höchste Transparenz & Nachhaltigkeit dank BIM
- ab sofort bezugsfertig

## Objektbeschreibung

---

Wohnen am Hennigbach - familiär, ländlich, stadtnah

Das Projekt AM HENNIGBACH entsteht in Bestlage von Markt Schwaben, östlich von München. Das zeitlos elegant gestaltete Mehrfamilienhaus mit 28 modernen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und Wohnflächen von ca. 55 bis ca. 120 m<sup>2</sup> erfüllt die Anforderungen an einen klimafreundlichen Neubau (Effizienzhaus-Stufe 40) und bietet damit hervorragende Finanzierungskonditionen.

Die Wohnungen verfügen über einen Balkon, Loggia oder Terrasse, teilweise mit einem eigenen Gartenanteil. In der geräumigen Tiefgarage und auf dem Grundstück entstehen PKW-Stellplätze für Anwohner und Besucher.

Hier finden Familien, Singles und Paare auf der Suche nach einem ruhigen, idyllischen Zuhause im Grünen einen idealen Lebensmittelpunkt vor den Toren der bayerischen Metropole.

Ob junge Familie mit Kindern oder Best-Ager — freuen Sie sich auf ein unbeschwertes Leben mit kurzen Wegen zu Schulen und Kindergärten, sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie viel Natur um Sie herum.

Die Firma Riedel Bau, ein Traditionsunternehmen mit über 125 Jahren Erfahrung, realisiert das Neubauprojekt. Zudem prüft der TÜV die fachgerechte Ausführung regelmäßig. Die Wohnungen entstehen in effizienter Holzhybridbauweise mit hervorragender Ökobilanz.

Riedel Bau wurde außerdem für „Wohnen am Hennigbach“ mit dem BIM-Preis Bayern 2025 ausgezeichnet. Der modellbasierte Planungsansatz sorgt für besonders nachhaltige, effiziente und transparente Bauprozesse – ein Qualitätsvorteil, der den zukünftigen Eigentümern zugutekommt.

Profitieren Sie vom aktuell reduzierten Kaufpreis und sichern Sie sich diese bald bezugsfertige Neubauwohnung zum attraktiven Einzugspreis.

## sonstige Angaben

Der Wohnung werden 2 TG-Einzelstellplätze (1x normal für € 29.000,- und 1x XL für € 35.000,-) fest zugewiesen.

Somit liegt der Gesamtkaufpreis der Wohnung inkl. der zwei Stellplätze bei € 984.000,-.

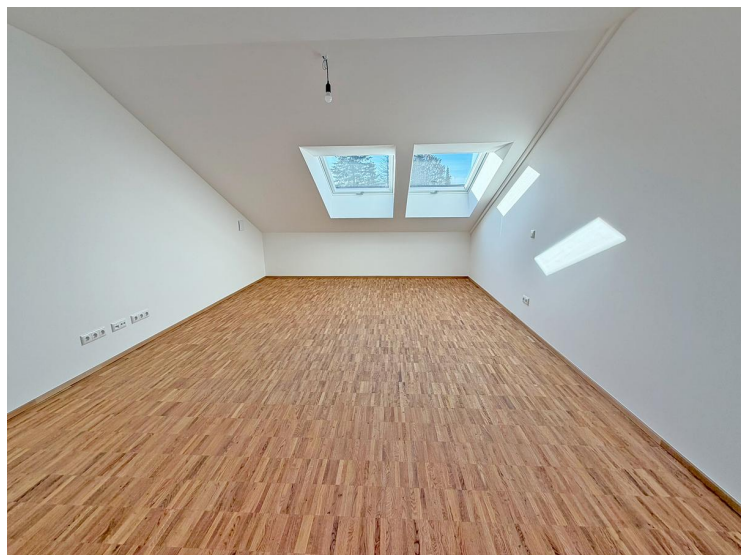
Bei allen Fragen rund um diese interessante Immobilie freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

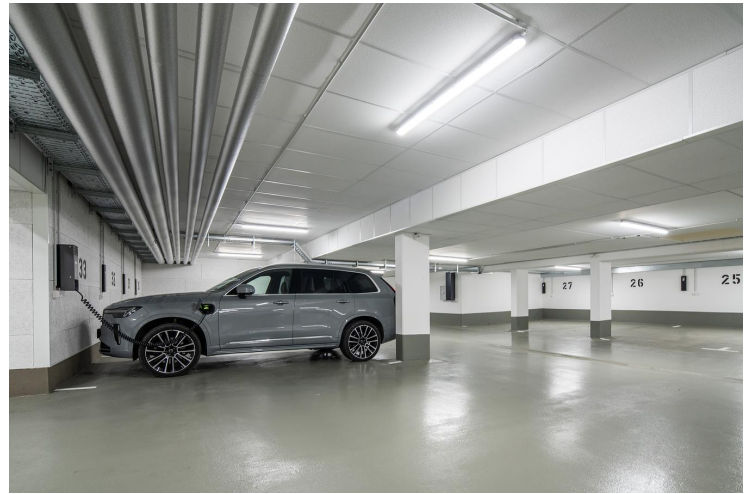
Die abgebildeten Innenaufnahmen zeigen die Musterwohnung (Whg. 26) und dienen der beispielhaften Veranschaulichung der Ausstattungsmöglichkeiten. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Dargestellte Möbel in allen Wohnräumen sowie im Bad und Kücheneinbauten sind beispielhaft.

Wir weisen darauf hin, dass wir keinen Einfluss auf die Bereitstellung der Fördermittel der staatlichen Förderbanken haben. Zinssätze und/oder Tilgungszuschüsse können nicht garantiert werden.

## Impressionen







**eigen/wert**  
ein Unternehmen der Münchner Bank eG



- Immobilienverkauf- und Vermietung
- Marktpreiseinschätzung
- Kapitalanlagen und Investments

Sprechen Sie uns an!



089 2128-3050

www.eigenwert.de | info@eigenwert.de



Ein Unternehmen der Münchner Bank eG