

EXPOSÉ

*** Gepflegte 1,5 Zimmer Wohnung mit TG Einzel in TOP Lage Haar Annelies Quartier ***



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 85540 Haar
Baujahr: 2024
Zimmerzahl: 1,5
Wohnfläche (ca.): 44 m²
Nutzfläche (ca.): 7 m²
Nebenkosten (ca.): 180,- €
Warmmiete (ca.): 1.100,- €
Etage: 2

**Kaltmiete
€ 920,-**

Wegener Immobilien

Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 1,5 Zimmer
- > 44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1190-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	85540 Haar
Baujahr	2024
Zimmerzahl	1,5
Wohnfläche (ca.)	44 m²
Nutzfläche (ca.)	7 m²
Kaltmiete	920,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Warmmiete (ca.)	1.100,- €
Kaution	2.760,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Garage	Miete 85,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	59,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-05-07
Energieausweis gültig bis	06.05.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2024
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	4,68 m²
Badezimmer	1
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Fernwärme
Haustiere	nein
Keller (ca.)	5 m²

Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.11.2026

> Etagenwohnung

> Haar

> 1,5 Zimmer

> 44 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1190-Gry4mH



Objektbeschreibung:

*** Gepflegte 1,5 Zimmer Wohnung mit TG Einzel in TOP Lage Haar Annelies Quartier ***

*** Ideal für den SINGLE *** Ab 01.11.2026 verfügbar!

Die hier angebotene 1,5 Zimmer Wohnung befindet sich in einem neuerbauten Wohngebiet in Haar. Die Wohnung liegt in der 2. Etage und kann mit dem Fahrstuhl erreicht werden. Das Objekt besticht durch seinen offenen Grundriss mit Süd-Balkon.

***Highlights - Ausschnitt

- + Baujahr 2024 / NEUWERTIG
- + 2. Obergeschoss - Personenaufzug vorhanden
- + Ca. 44 m² Wohnfläche + zusätzliche Nutzfläche
- + Flur mit Einbauschränk
- + Offener Küchenbereich
- + Neuwertige EBK kann vom Mieter abgelöst werden
- + Wohnung mit Fußbodenheizung
- + Badezimmer mit Wanne und WMA
- + Helle Wohnräume durch bodentiefe Fenster
- + Süd-Balkon
- + Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- + Eigener Keller mit Strom und Licht
- + Glasfaseranschluss vorhanden
- + Wohnen / Schlafen mit LAN Dosen
- + Gegensprechanlage mit Video
- + Eigener TG-Einzelstellplatz (Kein DUPLEX) - direkter Zugang vom Haus
- + Elektro-Ladestation direkt vor dem Hauseingang
- + Gemeinschaftsräume vorhanden

- + Unbefristeter Mietvertrag
- + Kein Index - kein Staffei
- + Die Kautio beträgt 3 Kaltmieten
- + Keine Haustiere
- + Der Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor
- + Mindestmietdauer 2 Jahre
- + Verfügbar ab 01.11.2026

Die Kaltmiete beträgt 920 EUR + 180 EUR Nebenkosten (inkl. Hgz. + WW) + TG-Einzel 85 EUR = Gesamtmiete monatlich 1.185 EUR

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten per E-Mail. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich - Einzelbesichtigungen

Lagebeschreibung:

*** Gepflegte 1,5 Zimmer Wohnung in TOP Lage Haar Annelies Quartier ***

Die Stadt Haar liegt an der östlichen Stadtgrenze von München. Ob mit dem Auto über die B304 oder im 10-Minuten-Takt mit der S-Bahn-Linie 4 und 6 sind Sie in 20 Minuten im Stadtzentrum in der Fußgängerzone. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und sonstige medizinische Einrichtungen sind in Haar zahlreich vorhanden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Bushaltestelle "Annelies-Kupper-Allee" mit den Bussen 230,242 und 243 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Sonstiges:

Wir sind für Sie auch erreichbar in unserem Ladengeschäft:
Truderinger Str. 296, 81825 München
Öffnungszeiten: Mo - Fr 09:00 bis 13:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Sollte Ihnen die von uns nachgewiesene Immobilie bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Schadensersatzansprüche aus. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Wir bieten Ihnen Sicherheit und kompletten Rundum-Service! Immobilienvermarktung ist Vertrauenssache, gerne beraten wir Sie bei Fragen rund um Ihre Immobilie.

Objektbilder:



Hausflur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 1,5 Zimmer

- > 44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1190-Gry4mH



Bad



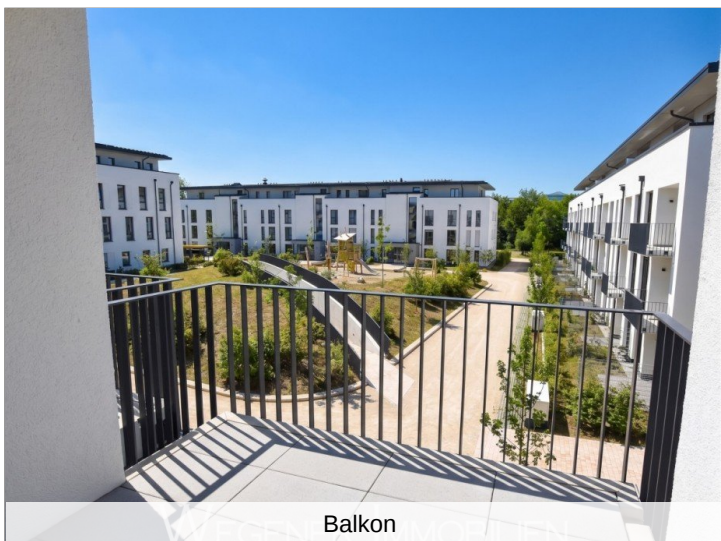
Wohnen/Schlafen



Visualisierung_Wohnen



Visualisierung Schlafbereich



Balkon



TG_Einzel

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 1,5 Zimmer

- > 44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1190-Gry4mH



Ansicht_Innenbereich



Hausansicht



Flur mit Einbauschränk



Keller

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 1,5 Zimmer

- > 44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1190-Gry4mH



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 1,5 Zimmer

- > 44 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1190-Gry4mH



Ansprechpartner:



Herr Mario Wegener

Telefon:

Mobil: +49 171 8007020

E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Inhaber (Zertifizierter Bausachverständiger für
Wertermittlung von bebauten und unbebauten
Grundstücken (VfB) e.V)

Firmendaten:

Wegener Immobilien - Ihr Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Haar, Trudering, München und dem Münchner Umland
Inhaber: Herr Mario Wegener
Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (vFb) e.V.
Dianastr. 76 - 85540 Haar

Sie erreichen uns täglich : Montag - Sonntag 09:00 - 18:00 Uhr

Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332

Fax: +49 (0) 89 / 244 16 14

E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Internet: www.wegenerimmobilien.de

Ladengeschäft in Trudering

Truderinger Str. 296 - 81825 München

Öffnungszeiten in Trudering:

Mo – Fr 09:00 – bis 13:00 Uhr, (weitere Termine gerne nach
Absprache)

Ihre Notizen: