

# EXPOSÉ

\*\*\* Helle 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit Tiefgaragenstellplatz in begehrter Lage von Haar! \*\*\*



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 85540 Haar

Baujahr: 1973

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 88 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 12 m<sup>2</sup>

Hausgeld (ca.): 494,- €

Etage: 3

Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis**  
**€ 578.000,-**

**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

> Dachgeschosswohnung

> 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Haar

> Objektnummer: 1177-Gry4mH

> 3 Zimmer



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	85540 Haar
Baujahr	1973
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	12 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	578.000,- €
Hausgeld (ca.)	494,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Kauf 21.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	152 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-08-31
Energieausweis gültig bis	31.08.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	22 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Kunststoff
Heizung	Zentralheizung

## Objektbeschreibung:

Befeuerung	Gas
Keller (ca.)	14 m <sup>2</sup>
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2,38 %
Provision für Verkäufer	2,38 %
Provisionshinweis	Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

> Dachgeschosswohnung

> Haar

> 3 Zimmer

> 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1177-Gry4mH



\*\*\* Großzügige 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit TG-Stellplatz in begehrter Lage Haar \*\*\*

\*\*\* Ideale Wohnung für den Selbstnutzer oder Kapitalanleger \*\*\*

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss - der obersten Etage - eines gepflegten Mehrfamilienhauses in guter Wohnlage von Haar. Dank des vorhandenen Personenaufzugs sind sowohl die Wohnung als auch die Tiefgarage bequem erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, nach Westen ausgerichtete Terrasse, die sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Zudem verfügt die Wohnung über einen separaten Balkon, der von der Küche sowie dem Kinder-/Arbeitszimmer aus betreten werden kann.

Der durchdachte Grundriss mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Grundfläche ca. 100,6 m<sup>2</sup>) bietet ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien. Ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

\*\*\* Wohnen, Flur und Kinderzimmer mit neuen Vinylböden mit Trittschalldämmung in Holzoptik. \*\*\*

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch als Kapitalanlage.

Aufteilung siehe auch beiliegenden Grundriss

- + Gepflegte Wohnanlage in Haar - Terrassenwohnung oberste 3. Etage
- + Personenaufzug vorhanden
- + Ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundfläche ca. 100,6 m<sup>2</sup>
- + Neue Böden in Wohnen / Flur und Kind
- + Vinylböden mit Dämmung
- + Türen weiß
- + Diele, ca. 8,69 m<sup>2</sup>
- + Prakt. Abstellraum ca. 1,52 m<sup>2</sup> im Flur
- + Bad mit WMA ca. 3,69 m<sup>2</sup>
- + Separates WC ca. 2,02 m<sup>2</sup>
- + Wohnzimmer ca. 25,48 m<sup>2</sup> mit Zugang Terrasse
- + Schlafen mit Zugang Terrasse ca. 17,85 m<sup>2</sup>
- + West-Terrasse ca. 21,72 m<sup>2</sup> mit elektrischer Markise
- + Zugang zur großzügigen West-Terrasse vom WZ + SZ
- + Neue Fenster WZ und Kind und Küche
- + Küche mit EBK ca. 6,20 m<sup>2</sup>
- + Kind/Arbeit ca. 10,55 m<sup>2</sup>
- + Balkon ca. 4,9 m<sup>2</sup> - Zugang von der Küche + Kind/Arbeit
- + Großer Keller ca. 14 m<sup>2</sup> mit Strom und Licht
- + Abschließbarer TG-Einzelstellplatz (direkter Zugang vom Haus zur TG)

Kaufobjekt im Alleinauftrag - Sofort verfügbar

Wohnung + EBK + Keller + TG-Einzelstellplatz = Gesamtkaufpreis  
599.000 EUR

Senden Sie uns bitte eine Onlineanfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung!

## Ausstattung:

- + Gute Wohnanlage in Haar
- + Heizung wurde 2023 erneuert
- + Terrassenwohnung oberste 3. Etage
- + Keine Dachschrägen
- + Personenaufzug vorhanden
- + Ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundfläche ca. 100,6 m<sup>2</sup>
- + Küche mit EBK vorhanden
- + Elektrische Jalousie im Wohnbereich
- + Großzügige Terrasse mit Fliesen
- + Praktischer Abstellraum
- + Großer Keller mit Strom und Licht
- + Gemeinschaftsräume vorhanden: Waschküche, Trockenraum, Fahrrad
- + Abschließbarer TG-Einzelstellplatz (direkter Zugang vom Haus aus)
- \*\*\* Wohnen, Flur und Kinderzimmer mit neuen Vinylböden mit Trittschalldämmung in Holzoptik. \*\*\*
- + uvm.

## Lagebeschreibung:

Die Stadt Haar liegt an der östlichen Stadtgrenze von München. Mit über 25.000 Einwohnerinnen und Einwohnern verfügt die Stadt Haar über eine erstklassige Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Direkt an der Großstadt, aber immer noch im Grünen.

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. Für Kinder sind Kindergärten, Grundschulen, eine Mittelschule sowie ein Gymnasium vorhanden.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Aldi, Drogerie, Edeka, Lidl, REWE u.v.m.) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Bushaltestelle Buslinie 243 (Haar, Hans-Stießberger-Straße - Haar S-Bahn -Neukeferloh - Grasbrunn - Harthausen) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

## Sonstiges:

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

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,

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Haar
- > 3 Zimmer

- > 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1177-Gry4mH



Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung und Irrtum bleibt vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in mindestens gleicher Höhe abgeschlossen.

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)

## Objektbilder:



Wohnen Zugang Terrasse



Wohnen



Terrasse



Terrasse O / W



Große Terrasse

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Haar
- > 3 Zimmer

- > 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1177-Gry4mH



Wegener Immobilien  
Wohnzimmer



Wegener Immobilien  
Eingang



Wegener Immobilien  
Wohnen Terrasse



Wegener Immobilien  
Kind / Arbeit



Wegener Immobilien  
Wohnzimmer\_



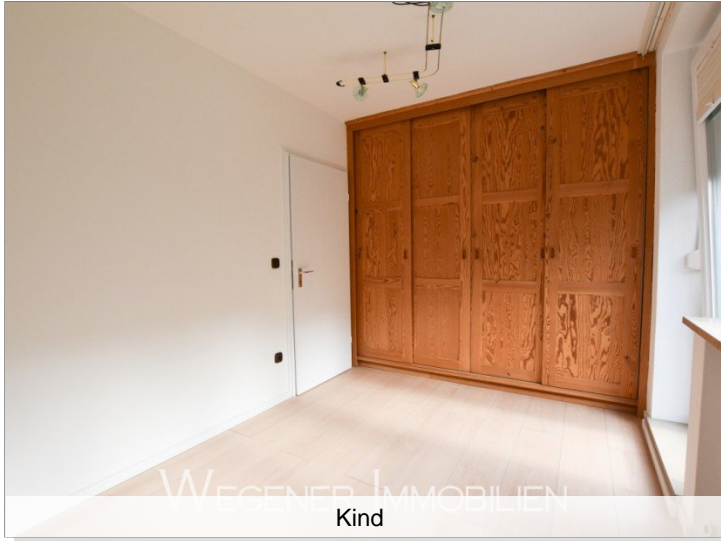
Wegener Immobilien  
Kinderzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Haar
- > 3 Zimmer

- > 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1177-Gry4mH



Kind



Schlafen Zugang Terrasse



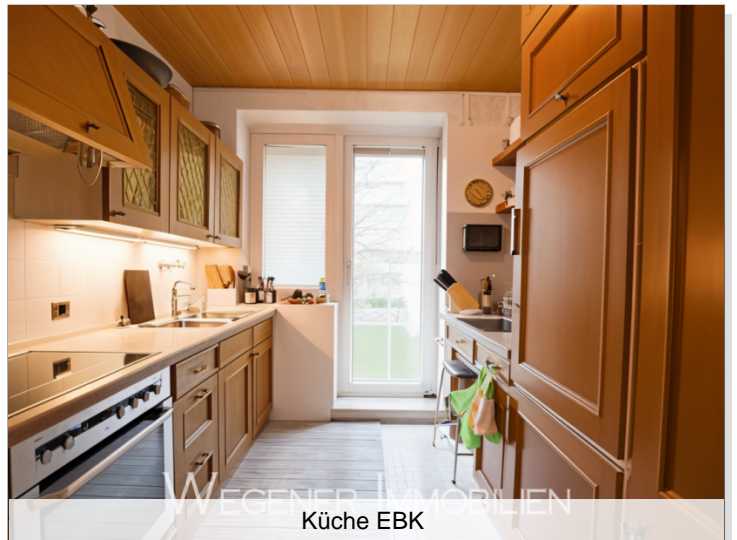
Balkon Küche Kind



Schlafzimmer



Balkon



Küche EBK

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Haar
- > 3 Zimmer

- > 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1177-Gry4mH



Küche



TG Gitterbox



Badezimmer



Hausansicht



Tiefgarage



Außenansicht

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Haar
- > 3 Zimmer

- > 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1177-Gry4mH



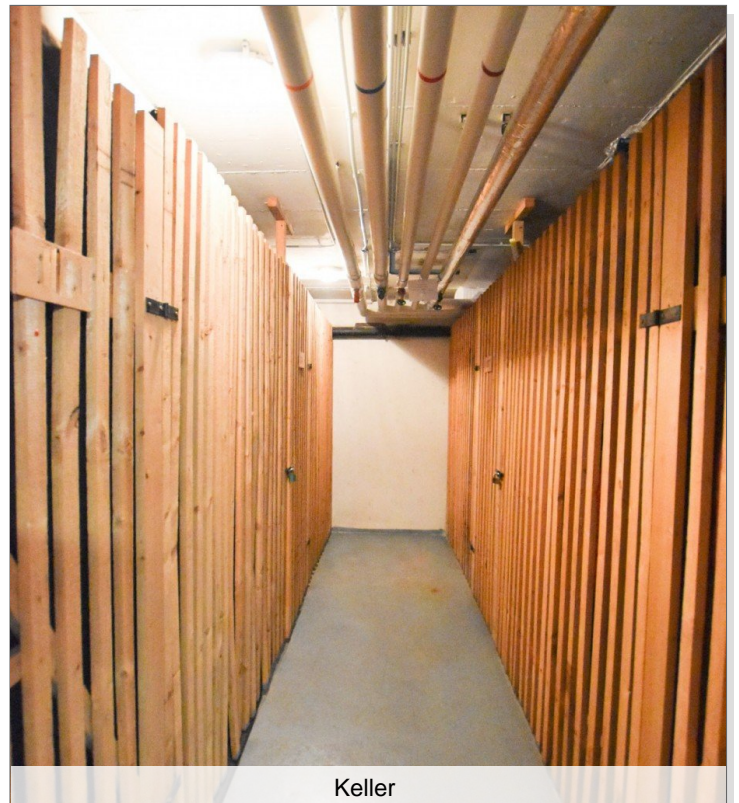
Flur Diele



WC Separat



Bad



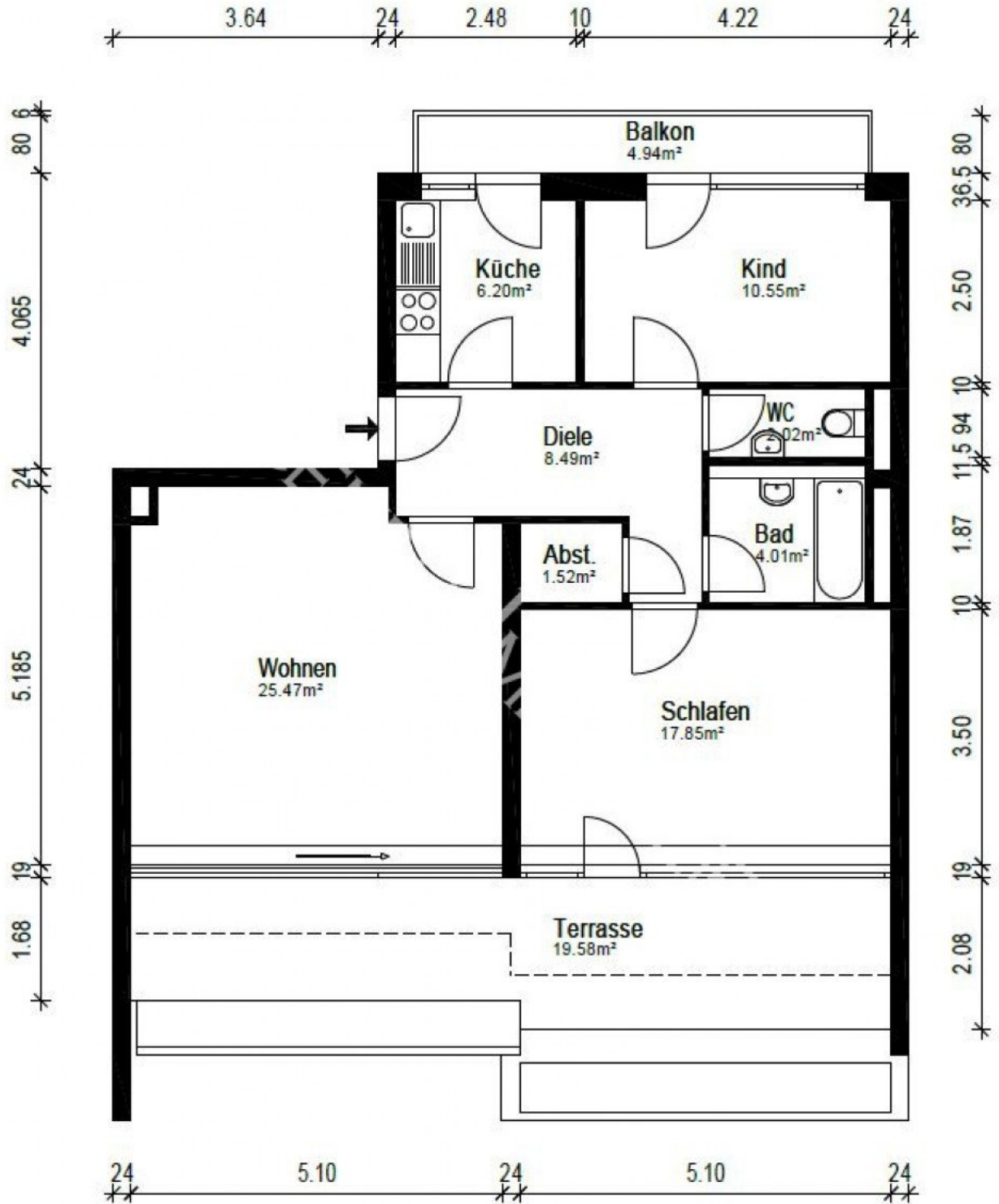
Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Haar
- > 3 Zimmer

- > 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1177-Gry4mH



Grundriss

