EXPOSÉ

*** Helle, gepflegte 2-Zi-Terrassenwohnung mit EBK in Haar! ***

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 85540 Haar
Baujahr: 1975
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 71 m²
Nutzfläche (ca.): 20 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.245,- €
Anzahl Etagen: 2

VERMIETET
€ 1.045,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Haar
> 2 Zimmer
> 71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1175-Gry4mH

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	85540 Haar
Baujahr	1975
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	71 m²
Nutzfläche (ca.)	20 m²
Kaltmiete	1.045,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.245,- €
Kaution	3.135,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	113,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-09-15
Energieausweis gültig bis	14.09.2031
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1975
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	21 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
bezugsfrei ab	01.08.2026

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Haar
> 2 Zimmer
> 71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1175-Gry4mH

Objektbeschreibung:

*** Großzügige, moderne 2-Zimmer-Terrassen-Wohnung mit EBK in Haar ***

Die ca. 71 m² große moderne Wohnung befindet sich in einem kleinen 3-Familienhaus in Haar.
Die Terrassenwohnung liegt im Erdgeschoss und zeichnet sich durch ihre 20m² große Süd-Terrasse sowie ihrem offenen großzügigen Grundriss aus.

Ausschnitt
+ Kleine Wohnanlage - 3 Parteien
+ 2 Zimmer EG
+ Große Südterrasse ca. 20 m²
+ KEINE GARTENNUTZUNG
+ Wohnfläche ca. 71 m²
+ Küche mit EBK und allen Geräten
+ Wohnen / Essen ca. 36 m²
+ Großer Essbereich möglich
+ Helles Wohnzimmer mit Fensterfront
+ Fenster mit Rollläden
+ Hell gefliestes Bad mit Fenster
+ Großer Keller mit WMA

+ Der Mieter erhält einen unbefristeten Mietvertrag
+ Kein Index- kein Staffelmietvertrag
+ Keine Haustiere
+ Wohnung ist ab 01.08.2026 verfügbar
+ 3 KM Kaution
+ Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Die Kaltmiete beträgt 1045 EUR + 200 EUR Nebenkosten (inkl. Heizung und WW) = mtl. Gesamtmiete 1.245 EUR

Senden Sie uns bitte uns Ihre vollständigen Kontaktdaten zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich!

Lagebeschreibung:

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.

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.
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. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:

Wohnen Essen

Wohnen/ Essen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Haar
> 2 Zimmer
> 71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1175-Gry4mH

WZ

Wohnzimmer

Zugang Terrasse

Küche mit EBK

Terrasse

Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Erdgeschosswohnung
> Haar
> 2 Zimmer
> 71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1175-Gry4mH

Schlafzimmer

Abstell / Office

Hausansicht

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Erdgeschosswohnung
> Haar
> 2 Zimmer
> 71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1175-Gry4mH

Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Haar
> 2 Zimmer
> 71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1175-Gry4mH

Grundriss mit Bsp_Möblierung

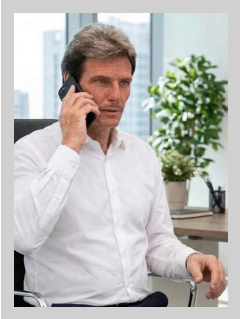
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Erdgeschosswohnung
> Haar
> 2 Zimmer
> 71 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1175-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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026