

EXPOSÉ

Helle, gepflegte 2-Zi-Wohnung, SW-Loggia, EBK +
abschl. TG-Stellplatz in attraktiver Lage Haar!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 85540 Haar

Baujahr: 1977

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 64,37 m²

Nutzfläche (ca.): 5 m²

Nebenkosten (ca.): 285,- €

Warmmiete (ca.): 1.320,- €

Etage: 1

**Kaltmiete
€ 1.035,-**

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

> 2 Zimmer

> 64,37 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1197-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	85540 Haar
Baujahr	1977
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	64,37 m²
Nutzfläche (ca.)	5 m²
Kaltmiete	1.035,- €
Nebenkosten (ca.)	285,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.320,- €
Kaution	3.105,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Garage	Miete 70,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	158 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-09-25
Energieausweis gültig bis	25.09.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1977
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5,82 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung

Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Keller (ca.)	5 m²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2026

> Etagenwohnung

> Haar

> 2 Zimmer

> 64,37 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1197-Gry4mH



Objektbeschreibung:

2-Zi-Wohnung mit SW-Loggia, Einbauküche und abschließbarem TG-Stellplatz in guter Lage Haar!

Für Singles oder Paare - Wohnung ist ab 01.10.2026 verfügbar

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1977 erbauten Wohnhauses in der Ferdinand-Kobell-Straße in guter ruhiger Lage in Haar. Die Wohnung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und überzeugt mit einer praktischen Ausstattung. Eine SW-Loggia, eine vorhandene Einbauküche sowie ein eigenes Kellerabteil gehören zu den Vorzügen dieser Immobilie. Besonders komfortabel ist die Klimaanlage im Schlafzimmer, die auch an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein abschließbarer Einzelstellplatz in der Tiefgarage steht für Ihr Fahrzeug zur Verfügung.

- + Der Mieter erhält einen unbefristeten Mietvertrag
- + Die Wohnung wird geweißelt übergeben
- + 3 Kaltmieten Kaution
- + Haustiere sind nicht gewünscht
- + Gaszentralheizung / Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
- + Staffelmiete: Die mtl. Kaltmiete wird alle zwei Jahre um jeweils 50,00 EUR erhöht
- + Optional können Möbel ohne Ablöse übernommen werden
- + Bezugsfrei ab 01.10.2026

***Highlights - Ausschnitt

- + Attraktive Wohnlage in Haar bei München
- + Baujahr 1977, Aufzug vorhanden
- + 2 Zimmer - 1. Obergeschoss von insgesamt 5 Etagen
- + Ca. 64,37 m² Wohnfläche zzgl. Nutzfläche
- + Flur mit praktischen Abstellbereich und Einbauschränk
- + Wohnen und Schlafen mit Parkett und Zugang zur Loggia
- + Klimaanlage im Schlafzimmer
- + Bad mit Dusche, Wanne und WMA
- + Wohnung mit Kunststofffenster und Rollläden
- + Überdachte SW Loggia mit Blick ins Grüne
- + Einbauküche mit Essplatz (keine Ablöse) wird für die Mietdauer zur Verfügung gestellt
- + Eigenes gemauertes Kellerabteil mit Strom + Licht
- + Abschließbarer TG-Einzel / direkter Zugang vom Haus / Funksender
- + Tiefgarage ist mit einem KFZ-Waschplatz ausgestattet
- + Gemeinschaftsräume vorhanden

*** Aufteilung: siehe auch Grundriss

(Großzügiger Wohnbereich ca. ca. 24,61 m² m², Flur ca. 5 m², Abstellnische mit Einbauschränk ca. 1,21 m², Küche ca. 7,48 m², großes Schlafzimmer ca.

20,52 m², Bad ca. 4,54 m², Loggia ca. 5,82 m²)

*** Die mtl. Kaltmiete: 1.035 EUR + Nebenkosten: 285 EUR (inkl. Heizung + WW) + TG-Einzel 70 EUR = Gesamtmiete monatlich 1.390 EUR

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

Lagebeschreibung:

2-Zi-Wohnung mit SW-Loggia, Einbauküche und abschließbarem TG-Stellplatz in guter Lage Haar!
(Attraktive ruhige Lage - da die Wohnanlage sich am Ende einer Sackgasse befindet)

Die Stadt Haar liegt an der östlichen Stadtgrenze von München. Haar bietet eine angenehme Kombination aus guter Infrastruktur, Wohnqualität und der Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt.

Die Lage ist sowohl für Berufspendler als auch für Paare oder Einzelpersonen interessant, die die Nähe zu München mit einem ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld verbinden möchten. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und sonstige medizinische Einrichtungen sind in Haar zahlreich vorhanden. 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.

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:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 2 Zimmer

> 64,37 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1197-Gry4mH



EBK



Wohnen



EBK_



Wohnen_



Großzügiges Wohnen



WZ mit Zugang Loggia

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 2 Zimmer

- > 64,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1197-Gry4mH



Loggia



Bad mit Dusche + Wanne



SW-Loggia



Bad



Ausblick



Bad mit WMA

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 2 Zimmer

- > 64,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1197-Gry4mH



SZ mit Klima



Hausflur



SZ mit Einbauschränk



Treppenhaus



SZ mit Zugang Loggia



Keller(Strom+Licht)

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 2 Zimmer

- > 64,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1197-Gry4mH



WEGENER IMMOBILIEN
Tiefgarage



WEGENER IMMOBILIEN
Zufahrt Haus + Tiefgarage



WEGENER IMMOBILIEN
Abschl. TG-Einzel



WEGENER IMMOBILIEN
Hauszugang



WEGENER IMMOBILIEN
KFZ-Waschplatz - TG

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 2 Zimmer

- > 64,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1197-Gry4mH



Flur



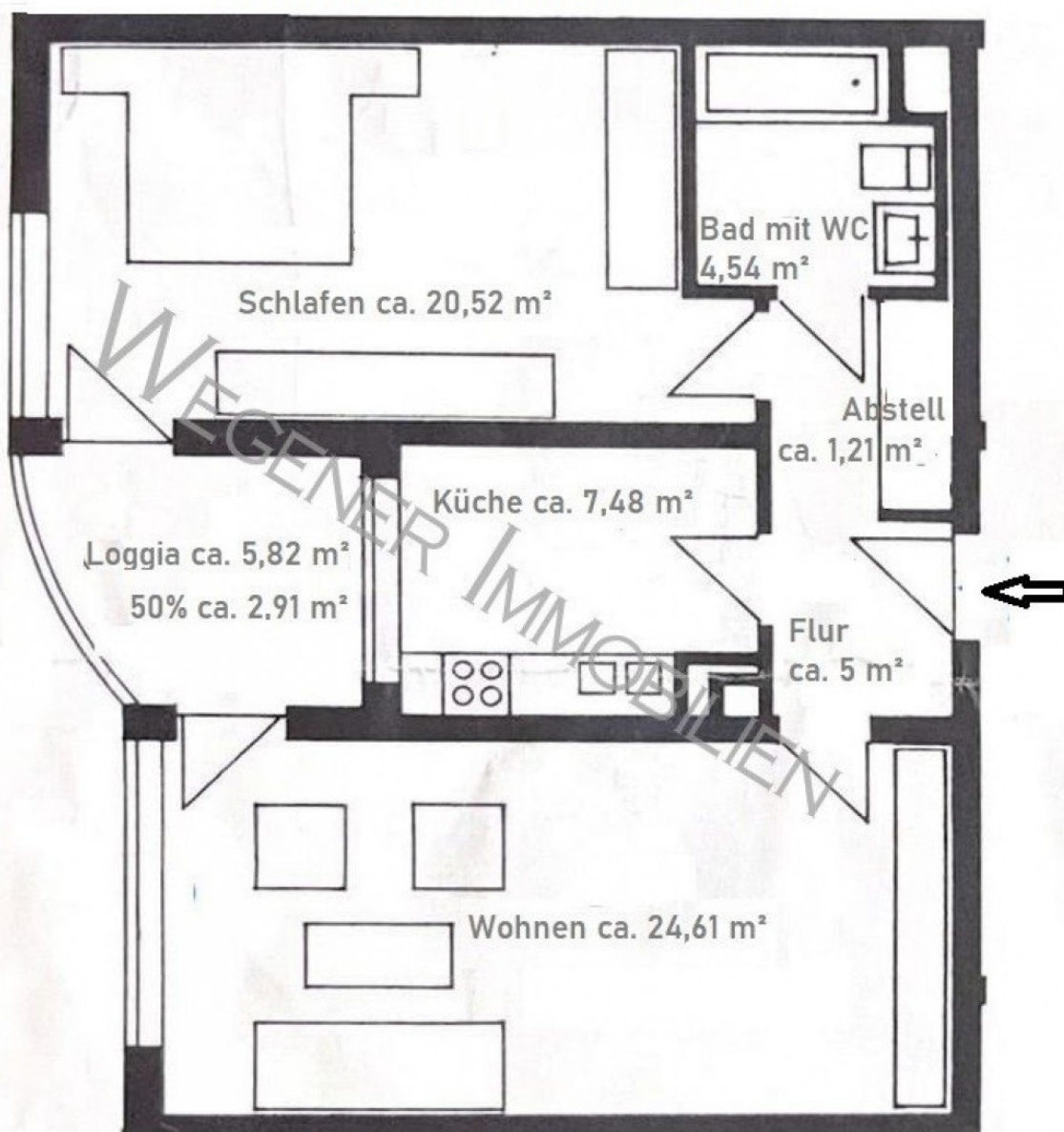
Treppenhaus - LIFT

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 2 Zimmer

- > 64,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1197-Gry4mH



2 Zimmer-Wohnung 1. OG - ca. 64,37 m² - Lift, EBK, Keller, abschließbarer TG-Einzel Das Bad wurde um Dusche erweitert



2Zi-Grund_Bsp.-Möbliering

> 64,37 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1197-Gry4mH

LEGNER IMMOBILIEN

Firmendaten:

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

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

Internet: www.wegenerimmobilien.de

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