

# 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 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 5 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 285,- €  
Warmmiete (ca.): 1.320,- €  
Etage: 1

**Kaltmiete  
€ 1.035,-**

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>, Flur ca. 5 m<sup>2</sup>, Abstellnische mit Einbauschränk ca. 1,21 m<sup>2</sup>, Küche ca. 7,48 m<sup>2</sup>, großes Schlafzimmer ca.

20,52 m<sup>2</sup>, Bad ca. 4,54 m<sup>2</sup>, Loggia ca. 5,82 m<sup>2</sup> )

\*\*\* 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



WEGENER IMMOBILIEN  
EBK



WEGENER IMMOBILIEN  
Wohnen



WEGENER IMMOBILIEN  
EBK\_



WEGENER IMMOBILIEN  
Wohnen\_



WEGENER IMMOBILIEN  
Großzügiges Wohnen



WEGENER IMMOBILIEN  
WZ mit Zugang Loggia

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 2 Zimmer

- > 64,37 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1197-Gry4mH



Flur



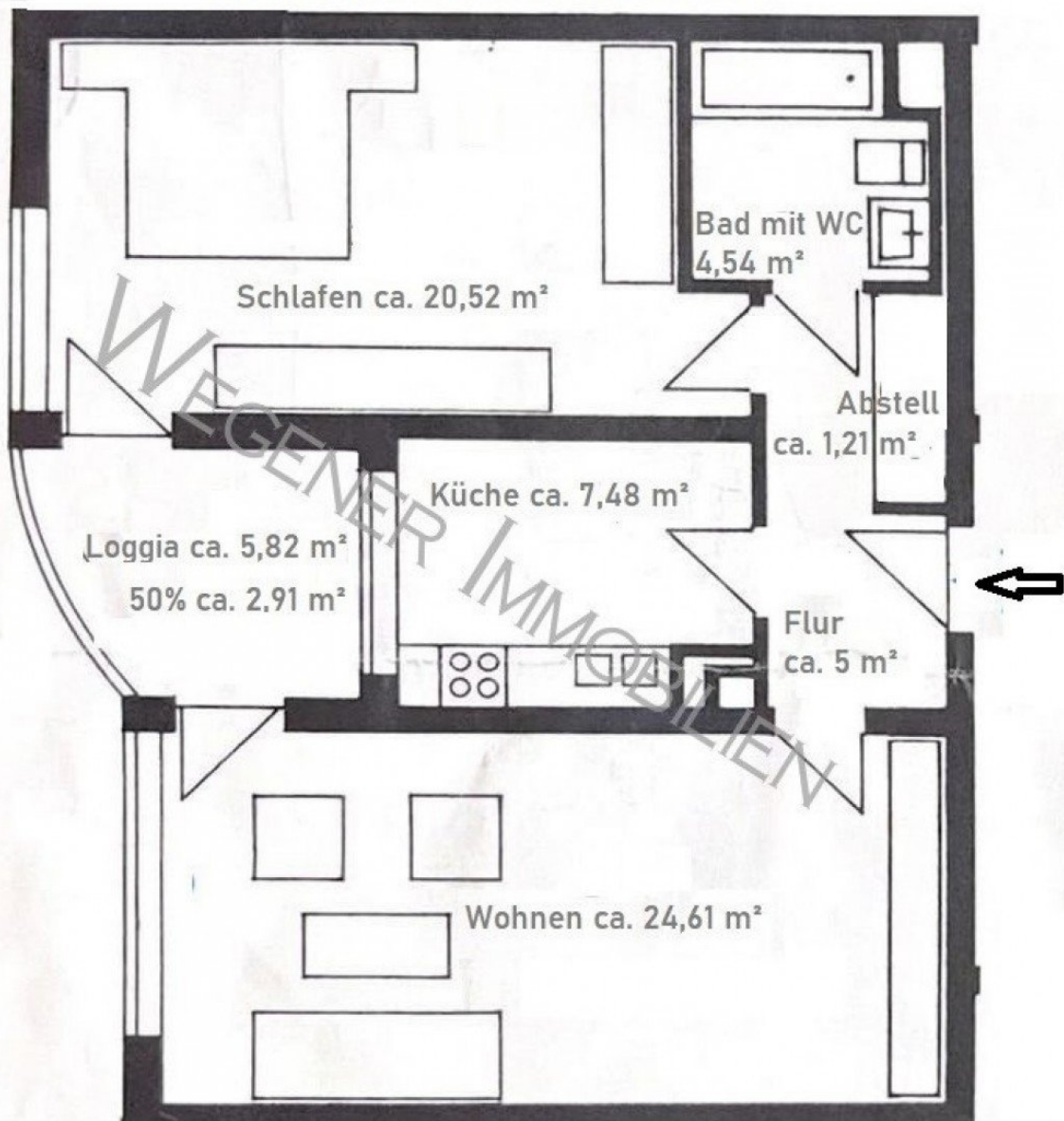
Treppenhaus - LIFT

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 2 Zimmer

- > 64,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1197-Gry4mH



## 2 Zimmer-Wohnung 1. OG - ca. 64,37 m<sup>2</sup> - Lift, EBK, Keller, abschließbarer TG-Einzel Das Bad wurde um Dusche erweitert



2Zi-Grund\_Bsp.-Möblierung

> 64,37 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1197-Gry4mH

# LEGNER IMMOBILIEN

**Firmendaten:**

**Mobil: +49 171 8007020**

**E-Mail:** [office@wegenerimmobilien.de](mailto:office@wegenerimmobilien.de)

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

**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](mailto:office@wegenerimmobilien.de)

Internet: [www.wegenerimmobilien.de](http://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)