

EXPOSÉ

Maisonette mit Hauscharakter - Neuwertiges Wohnen mit Privatgarten in Haar-Stadtteil Gronsdorf!



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 85540 Haar
Baujahr: 2015
Zimmerzahl: 4,5
Wohnfläche (ca.): 131 m²
Nutzfläche (ca.): 33 m²
Nebenkosten (ca.): 300,- €
Warmmiete (ca.): 3.200,- €
Anzahl Etagen: 1

**Kaltmiete
€ 2.900,-**

> Maisonettewohnung

> Haar

> 4,5 Zimmer

> 131 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1178-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	85540 Haar
Baujahr	2015
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	131 m ²
Nutzfläche (ca.)	33 m ²
Kaltmiete	2.900,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	3.200,- €
Kautions	8.700,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 70,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	69,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-06-29
Energieausweis gültig bis	29.06.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2015
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	nein
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	176 m ²
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	27 m ²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Fußbodenheizung

Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Keller (ca.)	12 m ²
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.10.2026

- > Maisonettewohnung
- > Haar
- > 4,5 Zimmer

- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1178-Gry4mH



Objektbeschreibung:

EXKLUSIVES MIETANGEBOT - Maisonette mit Hauscharakter - Neuwertiges Wohnen mit Privatgarten in Haar-Stadtteil Gronsdorf!

Ein Zuhause zum Ankommen
Architektur, Komfort und Lebensqualität in perfekter Harmonie.

Wer modernes Wohnen mit einem hohen Anspruch an Qualität und Atmosphäre sucht, findet in dieser außergewöhnlichen 4,5 Zi-Maisonettewohnung ein Zuhause, das begeistert. Auf zwei großzügigen Wohnebenen verbindet diese neuwertige Immobilie stilvolle Architektur mit einer hochwertigen Ausstattung und einem großen Privatgarten. Das Ergebnis ist ein Wohngefühl, das dem eines eigenen Hauses erstaunlich nahe kommt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die offene Gestaltung des Wohn- und Essbereichs, kombiniert mit dem direkten Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten, macht diese Wohnung zu einem Ort, an dem Wohnen und Wohlfühlen selbstverständlich werden.

Highlights

- + 2-Parteienhaus - Energieeffiziente Bauweise KfW 70
- + Baujahr: 2015 - Bezugsfrei: 01.10.2026
- + Maisonette mit Hauscharakter
- + EG / OG
- + Neuwertiger Zustand
- + Eigener sonniger großer Garten
- + Großzügige Terrasse ca. 27 m²
- + Elektrische Markise
- + Hochwertige Einbauküche
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Office Bereich im OG
- + Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- + Fußbodenheizung
- + Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + Echtholzparkett
- + Vollbad mit Fenster und WMA
- + Gäste-WC
- + Keller mit Strom und Licht
- + Außenstellplatz
- + Ruhige Wohnstraße
- + Hervorragende Anbindung nach München
- + uvm.

*** Aufteilung siehe beiliegenden Grundriss ***

- + Der Mieter erhält einen unbefristeten Mietvertrag
- + Kein Index- kein Staffelmietvertrag
- + Haustiere nach Vereinbarung
- + Wohnung ist ab 01.10.2026 verfügbar

- + 3 KM Kautions
- + Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Die monatliche Kaltmiete beträgt 2900 EUR + 300 EUR Nebenkosten (Heizung + WW sind in den Nebenkosten enthalten) + Außenstellplatz 70 = Gesamtmiete monatlich 3.270 EUR

Senden Sie uns bitte eine Onlineanfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich. Eine Besichtigung lohnt sich!

Ausstattung:

Schon beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass hier Wert auf Qualität gelegt wurde. Die offene Grundrissgestaltung schafft fließende Übergänge zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Große Fensterfronten holen den Garten in den Wohnraum und sorgen zu jeder Jahreszeit für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang auf die Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen. Im Sommer wird der Garten zum zusätzlichen Wohnzimmer - ideal zum Frühstück in der Morgensonne, für entspannte Grillabende oder als geschützter Spielbereich für Kinder. Die Maisonette-Bauweise trennt den Wohnbereich elegant von den privaten Rückzugsräumen und vermittelt das Wohngefühl eines eigenen Hauses. Ausstattung. Bei der Auswahl der Materialien wurde besonderer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und zeitloses Design gelegt.

Lagebeschreibung:

Maisonette mit Hauscharakter - Neuwertiges Wohnen mit Privatgarten in Haar-Stadtteil Gronsdorf!

Die Sophienstraße zählt zu den ruhigen und gefragten Wohnlagen von Haar-Gronsdorf. Hier verbindet sich eine angenehme Nachbarschaft mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Münchner Innenstadt ist sowohl mit der S-Bahn als auch mit dem Autoschnell erreichbar. Die S-Bahn-Station Gronsdorf befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Ostbahnhof sowie in die Münchner Innenstadt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich: Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Sportvereine. Der nahe gelegene Riemer Park mit Badeseen gehört zu den schönsten Naherholungsgebieten im Münchner Osten und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Entfernungen: S-Bahn Gronsdorf ca. 5 Gehminuten, München Ostbahnhof ca. 10 Minuten, Marienplatz ca. 20 Minuten, Messe München ca. 10 Minuten, Riem Arcaden ca. 5 Minuten, Autobahn A94 ca. 3 Minuten, Flughafen München ca. 30 Minuten

Sonstiges:

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Haar
- > 4,5 Zimmer

- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1178-Gry4mH



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 Exposees 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:



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

- > Maisonettewohnung
- > Haar
- > 4,5 Zimmer

- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1178-Gry4mH



Terrasse und Garten



Essbereich



Großzügiger Garten



Küche mit EBK



Terrasse



EBK

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Haar
- > 4,5 Zimmer

- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1178-Gry4mH



Essen Wohnen



Office Bereich



Flur Diele



Arbeitsbereich



Gäste WC EG



Kinderzimmer OG

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Haar
- > 4,5 Zimmer

- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1178-Gry4mH



Kind OG



Vollbad



Vollbad mit Fenster



Hauseingang



Vollbad OG



Keller

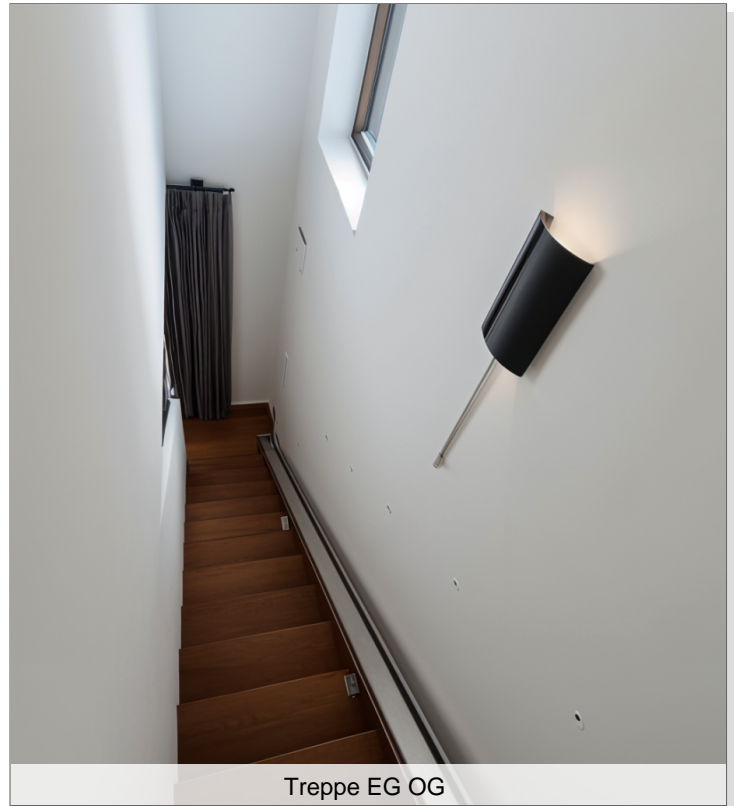
Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Haar
- > 4,5 Zimmer

- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1178-Gry4mH



Hausansicht



Treppe EG OG



Diele



Kind Arbeit OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Haar
- > 4,5 Zimmer

- > 131 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1178-Gry4mH



Arbeit Kind OG



Stellplatz



Eingangsbereich 2FMH

Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Haar

> 4,5 Zimmer

> 131 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1178-Gry4mH



WEGENER IMMOBILIEN



LEGENDE

- 01 Entrée - 4,90 m²
- 02 WC - 2,90 m²
- 03 Schlafen - 13,50 m²
- 04 Wohnen - 36,70 m²
- 05 Küche - 10,80 m²
- 06 Terrasse - 27,00 m²
- 07 Garten - 176,00 m²
- 08 Stellplatz

EG Grundriss mit Bsp möblierung

Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Haar

> 4,5 Zimmer

> 131 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1178-Gry4mH



WEGENER IMMOBILIEN



LEGENDE

- 01 Arbeiten - 13,30 m²
- 02 Bad - 10,50 m²
- 03 Kind - 12,50 m²
- 04 Kind - 13,40 m²



OG Grundriss mit Bsp möblierung

