

EXPOSÉ

Zukunftssicher wohnen: ohne Gas und Öl,
kernsanierte, energieeffiziente 4-Zi Wohnung in Haar



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 85540 Haar
Baujahr: 1973
Letzte Modernisierung: 2024
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 100 m²
Nutzfläche (ca.): 10 m²
Hausgeld (ca.): 330,- €
Etage: 2

Kaufpreis
€ 658.000,-

> Etagenwohnung
 > Haar
 > 4 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 1163-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	85540 Haar
Baujahr	1973
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	100 m ²
Nutzfläche (ca.)	10 m ²
Kaufpreis	658.000,- €
Hausgeld (ca.)	330,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Kauf 25.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	101,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-05-02
Energieausweis gültig bis	01.05.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	6 m ²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Kunststoff

Objektbeschreibung:

Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Elektro
Keller (ca.)	6 m ²
Zustand	modernisiert
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 mindestens gleicher Höhe abgeschlossen.

> Etagenwohnung

> Haar

> 4 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1163-Gry4mH



*** Zukunftssicher wohnen: ohne Gas und Öl, kernsanierte, energieeffiziente 4-Zi Wohnung in Haar ***

Diese 3,5 - 4-Zimmer-Wohnung in exklusiver Ausstattung befindet sich im zweiten OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Objekt besticht durch ihren praktischen Grundriss und wurde 2024 kernsaniert und komplett modernisiert. Die großzügige separate Küche, wurde im Zuge der Sanierung mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Über den Wohnbereich erreichen Sie die sonnige Süd-West Loggia.

**** Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung - Ideal für Selbstnutzer! ****

Die Wohnung eignet sich bestens für die kleine Familie (Aufteilung siehe auch beiliegendem Grundriss)

Diele ca. 4,40 m², Küche mit EBK und Essplatz ca. 13 m², Wohnzimmer ca. 24 m² mit Loggia ca. 6 m², Großer Schlafllur ca. 7,40 m², Garderobe ca. 2 m², Bad ca. 4,40 m², WC ca. 1,8 m², Abstellraum ca. 3 m², Kind 2 ca. 11 m², Arbeit ca. 8,5 m², Schlafzimmer ca. 19 m²

Ausschnitt:

- + Gepflegte Wohnanlage in Haar
- + Personenaufzug vorhanden
- + Ca. 100 m² Wohnfläche + Nutzfläche
- + Wohnung komplett renoviert und modernisiert
- + Diele mit separater Garderobe
- + Geräumiger Abstellraum mit WMA und Platz für Trockner
- + Hochwertiges helles Bad mit Wanne
- + Separates WC - hell gefliest mit Fußbodenheizung
- + WZ mit Böden in Fischgrätenoptik und Zugang zur Loggia
- + Geräumige SW-Loggia mit elektrischer senkrecht Markise
- + Alle Zimmer mit neuen Böden
- + Küche mit hochwertiger EBK und Platz für Sitzbereich
- + Kinderzimmer und Arbeitszimmer
- + Keller mit Strom und Licht
- + TG-Einzelstellplatz - kein Duplex (direkter Zugang vom Haus aus)
- + Gemeinschaftsräume vorhanden

- + Kaufobjekt im Alleinauftrag
- + Wohngeld mtl. für Wohnung und TG-Einzel = 330,- EUR inkl. HZG. u. WW
- + Objekt verfügt über eine regulierbare Marmorheizung - Neue Heizkörper
- + Dieses Heizsystem benötigt keine Wartung und ist CO₂ befreit.
- + Die monatlichen Kosten für Heizung und Allgemeinstrom belaufen sich gemäß Erfahrungswerten der letzten Jahre auf ca. 140EUR.
- + Für Wohnung und TG-Einzelstellplatz existiert jeweils ein eigenes Grundbuchblatt
- + Gute Rücklagen / WEG vorhanden - Kein Sanierungsstau
- + Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
- + Objekt ist sofort verfügbar

Kaufpreis:

Wohnung mit EBK + Keller = 658.000 EUR + TG-Einzel = 25.000 EUR = Gesamtkaufpreis 683.000 EUR

Senden Sie uns bitte eine Onlineanfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich - Einzelbesichtigungen.

Ausstattung:

*** Zukunftssicher wohnen: ohne Gas und Öl, kernsanierte, energieeffiziente 4-Zi Wohnung in Haar ***

- + Gute Wohnlage - kleine Seitenstraße in Haar
- + WEG 30 WE / 5. Etagen - Personenaufzug vorhanden
- + Wohnung im 2. Stock mit Gegensprechanlage
- + Praktischer Grundriss (s. Anlage/Grundriss)
- + Ca. 100 m² Wohnfläche + Nutzfläche
- + Modernisiert 2024
- + Überdachte Südwest-Loggia mit elektrischer senkrecht Markise
- + Innendämmung 66 mm
- + Einbauküche mit Echtholzfronten, Quarz- und Granitarbeitsplatte
- + Hochwertige EBK mit Markengeräten
- + Fußbodenheizung in Eingang, Küche und WC
- + Eingang mit Garderobe
- + Modernisiertes Bad und separates WC
- + Alle Wohnräume mit Vinylboden im Fischgrätenmuster verlegt
- + Flächenbündige echtholzfundierte Vollbautüren
- + Glastüren im Wohnbereich, Abstellraum, Bad und WC
- + Weiße Kunststofffenster 3-fach isoliert inkl. Passivlüftung und Schallschutz
- + Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- + Marmorheizungen in allen Wohnräumen - energieschonend und Allergiker geeignet
- + Heizungen mit Digitalthermostat
- + Neue Elektrik mit Sicherungen und FI Schalter für Durchlauferhitzer im Bad
- + TG-Einzel - mit Genehmigung zur Installation einer Ladestation
- + Direkter Zugang vom Haus zur Tiefgarage
- + Keller mit Strom und Licht
- + Barrierefreier Hauszugang möglich
- + Gemeinschaftsräume (Trockenraum, Fahrradraum) vorhanden
- + Große Gemeinschaftsflächen mit Spielplatz vorhanden
- + uvm.!

Lagebeschreibung:

*** Zukunftssicher wohnen: ohne Gas und Öl, kernsanierte, energieeffiziente 4-Zi Wohnung in Haar ***

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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1163-Gry4mH



und 6 erreichen Sie in 20 Minuten das Stadtzentrum Münchens. Die Bushaltestelle Linie 193 (Trudering U- und S-Bahn) und die Buslinie 243 (Haar S-Bahn) befindet sich in direkter Nähe. Durch die ideale Anbindung erreichen Sie nicht nur die Münchner Innenstadt sondern auch die Außenbezirke, sowie Freizeitangebote und Naherholungsgebiete der Region.

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 befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

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, 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)

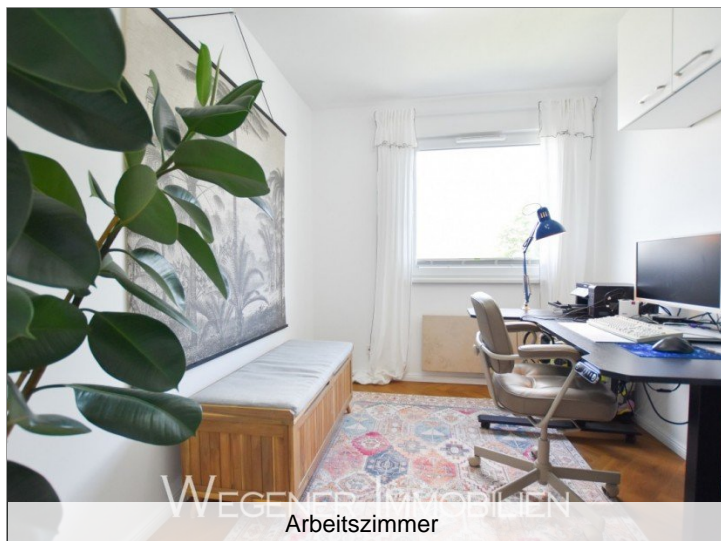
Objektbilder:



Kinderzimmer



Schlafflur



Arbeitszimmer



Küche mit EBK Sitzecke

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
- > 4 Zimmer

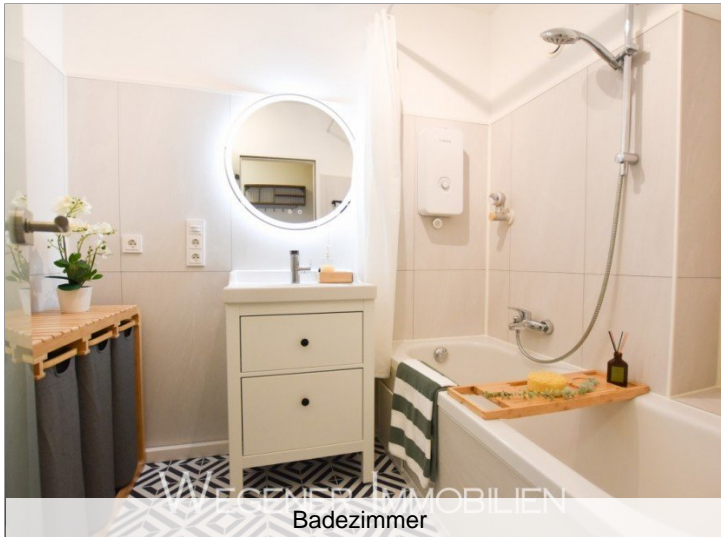
- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1163-Gry4mH



Abstellraum mit WMA



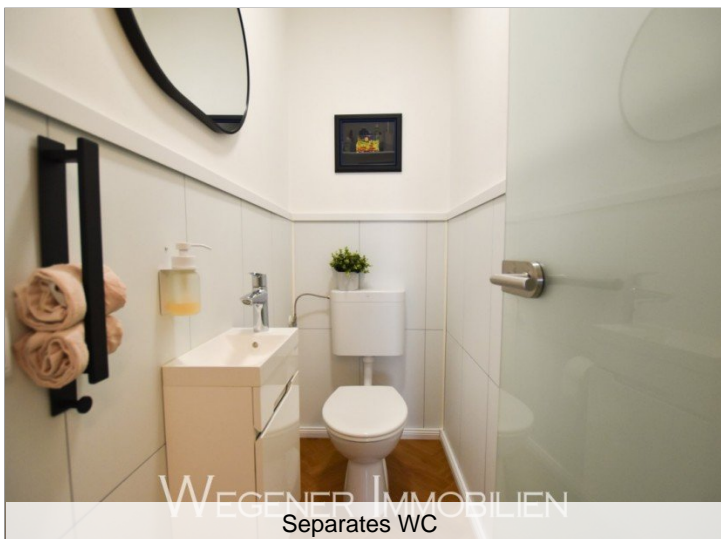
Tiefgarage



Badezimmer



Trockenraum



Separates WC

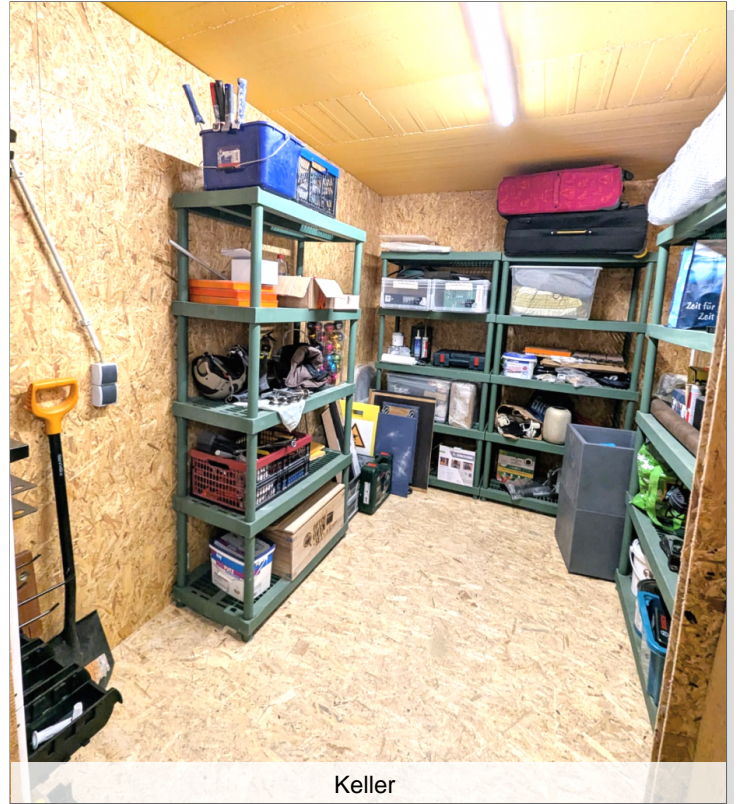


Hausansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1163-Gry4mH



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Haar
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1163-Gry4mH



Grundriss mit Bsp.möblierung

