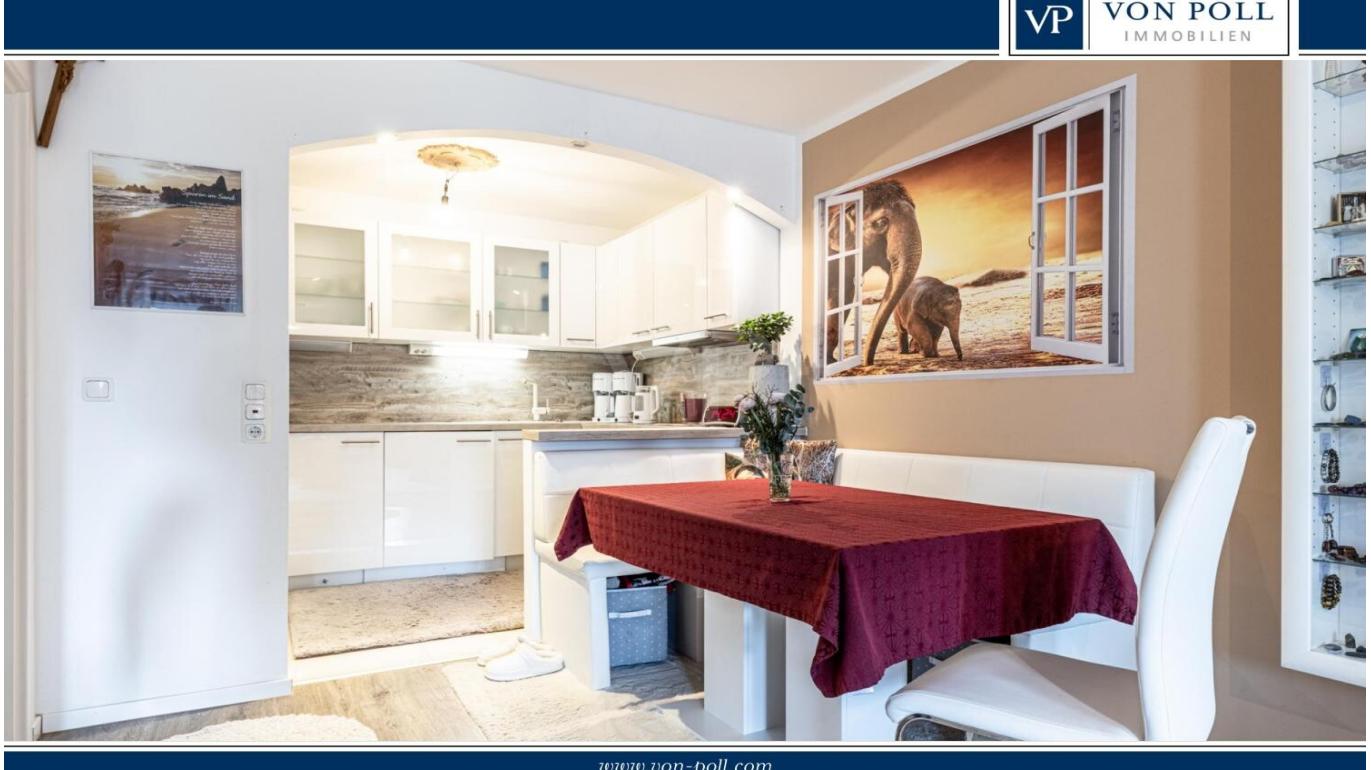


Haar

## Wohlfühl-Wohnung in Haar: Helle 2-Zimmer mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

*Objektnummer: 26236005*



**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26236005 - 85540 Haar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26236005 - 85540 Haar**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26236005	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1970		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26236005 - 85540 Haar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	93.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.04.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26236005 - 85540 Haar

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26236005 - 85540 Haar**

## Die Immobilie



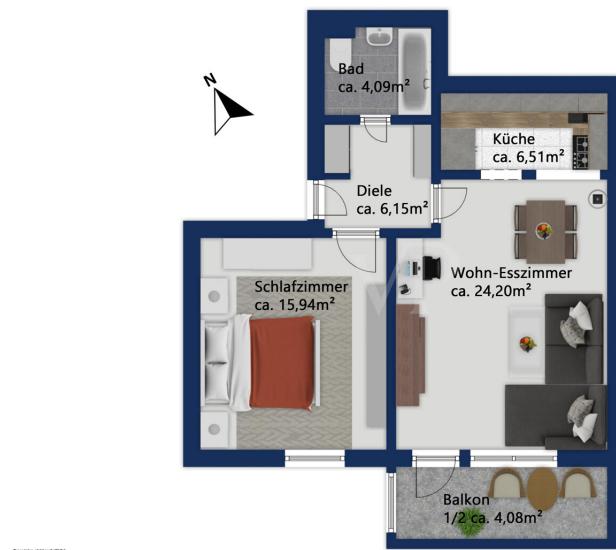
Objektnummer: 26236005 - 85540 Haar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236005 - 85540 Haar

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26236005 - 85540 Haar**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Haar überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer angenehmen Wohnatmosphäre und zahlreichen Komfortmerkmalen, die das tägliche Leben besonders angenehm machen. Schon beim Betreten spürt man den einladenden Charakter der Wohnung, der sich in allen Räumen fortsetzt. Das ruhige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Erholung und Privatsphäre und lädt zum Abschalten nach einem langen Tag ein.

Das gepflegte Badezimmer mit Dusche präsentiert sich funktional und modern zugleich und fügt sich harmonisch in das stimmige Gesamtbild der Wohnung ein. Mittelpunkt ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche – ein lichtdurchfluteter Raum, der ideale Bedingungen für gemütliche Abende, gesellige Runden oder entspannte Stunden zuhause schafft. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und als persönlicher Rückzugsort im Freien begeistert.

Ein Aufzug im Haus sowie ein Außentreppenlift gewährleisten einen bequemen und nahezu barrierefreien Zugang zur Wohnung. Besonders praktisch ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht – ein echtes Plus in dieser Lage. Abgerundet wird das Angebot durch sehr gepflegte Gemeinschaftsräume, die den insgesamt hochwertigen und ordentlichen Eindruck der Wohnanlage unterstreichen. Diese Wohnung vereint Wohnqualität, Funktionalität und eine angenehme Umgebung und bietet damit ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Wir freuen uns darauf Ihnen die Tür zu Ihrem neuen Zuhause zu öffnen.

**Objektnummer: 26236005 - 85540 Haar**

## Ausstattung und Details

- Gepflegte Wohnanlage
- Tiefgaragensanierung abgeschlossen in 2025
- Diverse Möbel verbleiben in der Wohnung
- Schallschutz zu den Nachbarwohnungen
- Alle Innentüren neu
- Glas-Duschabtrennung Badewanne
- Alle Geräte separat abgesichert über FI
- Elektr. Jalousien
- Fliegengitter
- Balkon neu gefliest
- Fenster zum Balkon absperrbar
- Markise
- Einbauküche mit Geräten (Ofen, Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombi)
- Vorhänge
- Glasfaser
- Fahrradkeller
- TG-Stellplatz

**Objektnummer: 26236005 - 85540 Haar**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Haar ist vor kurzem zur Stadt erhoben wurden und zählt mit über 25.000 Einwohnern zu den wachsenden Wohnorten im Osten des Münchener Umlands. Ihre unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt macht Haar insbesondere für Berufspendler äußerst attraktiv. Gleichzeitig zeichnet sich die Stadt durch einen eigenständigen und lebendigen Charakter aus, der sich in einem vielfältigen Angebot an sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen widerspiegelt. Neben dem Isar-Amper-Klinikum befinden sich in Haar mehrere Sportanlagen sowie das Kulturzentrum „Kleines Theater Haar“. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe der Wohnung und sind bequem fußläufig erreichbar, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde ist sowohl regional als auch überregional ausgezeichnet. Südlich von Haar verläuft der östliche Münchener Autobahnring A99, der über die Anschlussstelle Haar schnell erreichbar ist. Darüber hinaus bietet die nahegelegene Bundesstraße B304 eine direkte Verbindung in die Münchener Innenstadt sowie in östlicher Richtung nach Ebersberg und Wasserburg.

Auch der öffentliche Personennahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die S-Bahn-Linie S4 verbindet Haar regelmäßig mit Geltendorf und Ebersberg. Die Münchener Innenstadt ist in etwa 20 Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere MVV-Buslinien, die eine bequeme Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Stadtteile gewährleisten.

Der Flughafen München „Franz Josef Strauß“ liegt rund 40 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur überzeugt Haar durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege laden zur aktiven Erholung ein. Der westlich angrenzende Truderinger Wald bietet zusätzliche Möglichkeiten für Natur- und Freizeitaktivitäten. Zudem ermöglicht die Nähe zu den bayerischen Alpen und den umliegenden Seen vielfältige Ausflugsziele und unterstreicht die hohe Lebensqualität der Stadt.

**Objektnummer: 26236005 - 85540 Haar**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 93.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26236005 - 85540 Haar**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn  
Tel.: +49 89 - 95 87 84 61  
E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)