

Haar

# Ideal für Paare mit Homeoffice: 3-Zimmer-Wohnung zur Vermietung

---

**CODE DU BIEN: 26094001**



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

---

**PRIX DE LOYER: 1.512 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

---

CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26094001
Surface habitable	ca. 86 m <sup>2</sup>
Etage	8
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre, 60 EUR (Location)

Prix de loyer	1.512 EUR
Coûts supplémentaires	340 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	102.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar

## La propriété



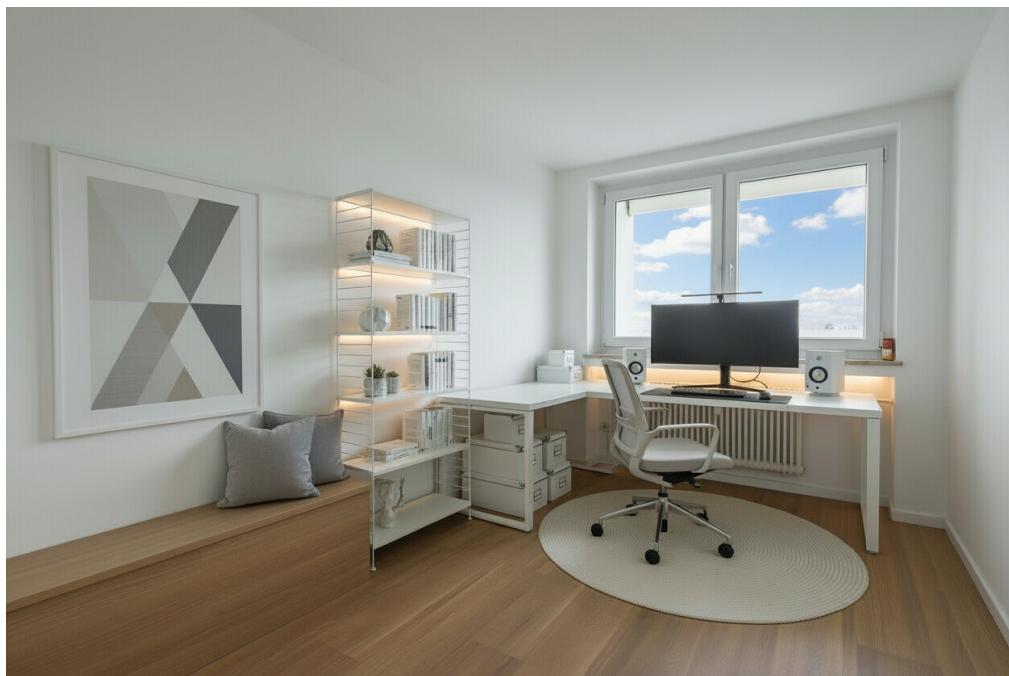
CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar

## La propriété



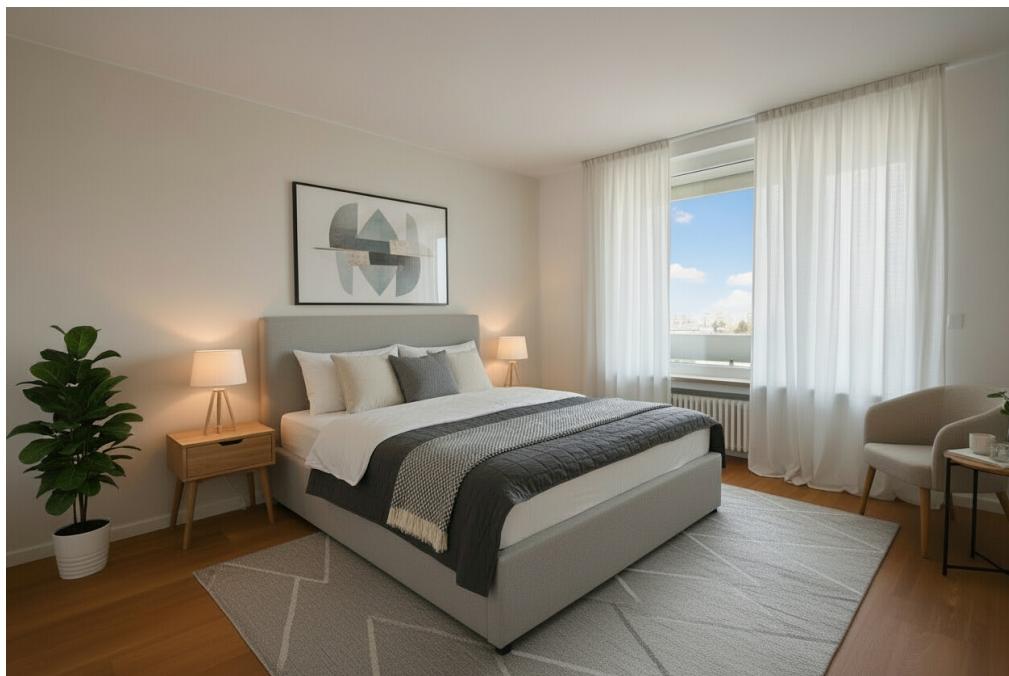
CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar

## La propriété



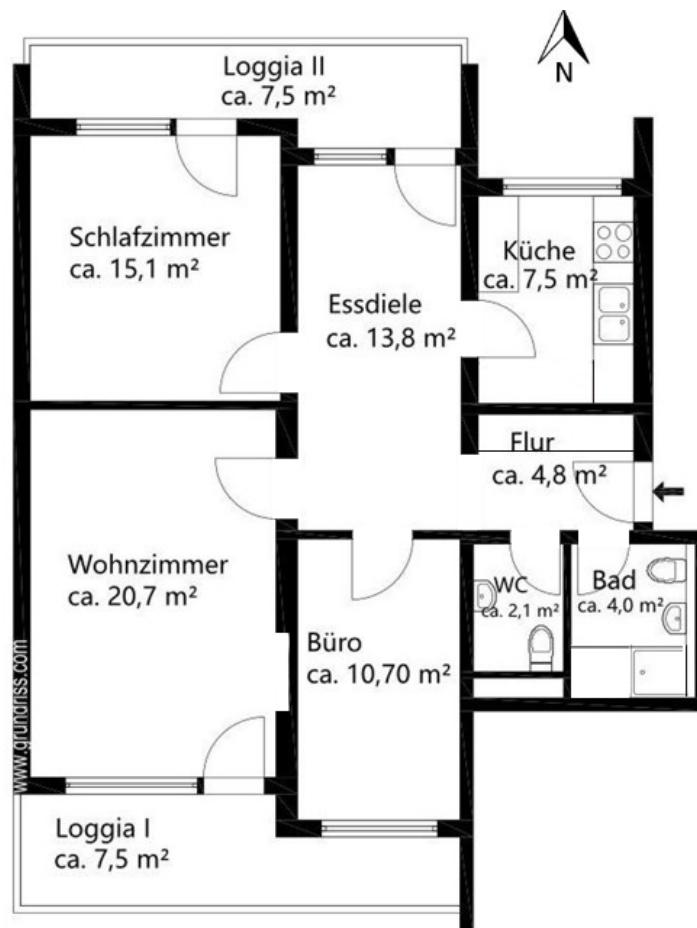
CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar

## Une première impression

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus in angenehm ruhiger Wohnlage und dennoch stadtnaher Umgebung erwartet Sie diese attraktiv geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 8.Obergeschoss. Die Wohnung besticht durch ihre helle Atmosphäre und ihren einzigartigen Ausblick. Bei guter Sicht eröffnet sich ein weiter Blick bis hin zu den Alpen, ein besonderes Highlight, dass den Alltag spürbar aufwertet.

Der erste Eindruck überzeugt schon: Die großzügige Essdiele schafft eine offene, kommunikative Atmosphäre und verbindet alle Räume auf angenehme Weise miteinander. Der perfekte Ort für den morgendlichen Kaffee oder gemeinsame Mahlzeiten.

Das großzügige Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet den perfekten Rahmen, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Von hier aus gelangen Sie, ebenso wie von der Essdiele aus, auf den Nordbalkon.

Ein separates Arbeitszimmer eignet sich ideal für Homeoffice, Gäste oder als ruhiger Zusatzraum, der flexibel genutzt werden kann.

Herzstück der Wohnung ist das große und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Von hier aus betreten Sie den Südbalkon, der sonnige Stunden verspricht und den Wohnbereich großzügig erweitert. Ideal für eine kleine Auszeit oder einen entspannten Abend mit Blick auf die Alpen.

Eine neue Einbauküche ist bereits vorhanden und schafft beste Voraussetzungen für einen unkomplizierten Start. Das modern gestaltete Badezimmer mit Dusche wirkt zeitgemäß und auch das separate WC ist stilvoll ausgeführt.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, die ruhig wohnen möchten, aber nicht auf Alltag und Stadtleben verzichten möchten.

Abgerundet wird dieses Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Außenstellplatz für Ihren PKW.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

**CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar**

## Détails des commodités

- Ruhige und gepflegte Wohnlage im Grünen, und doch zentrumsnah
- Hochwertiger Vinyl Designboden
- Modernes Badezimmer mit großer Dusche
- Separates WC
- Großes, helles Wohnzimmer mit hervorragenden Blick auf die Alpen
- Großzügiges Schlafzimmer
- Arbeitszimmer ideal für Homeoffice
- Gehobene Einbauküche
- Abschließbares Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Außenstellplatz zzgl. 60 €

**CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.4.2033.

Endenergiebedarf beträgt 102.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODE DU BIEN: 26094001 - 85540 Haar**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215, 81825 München  
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0  
E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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