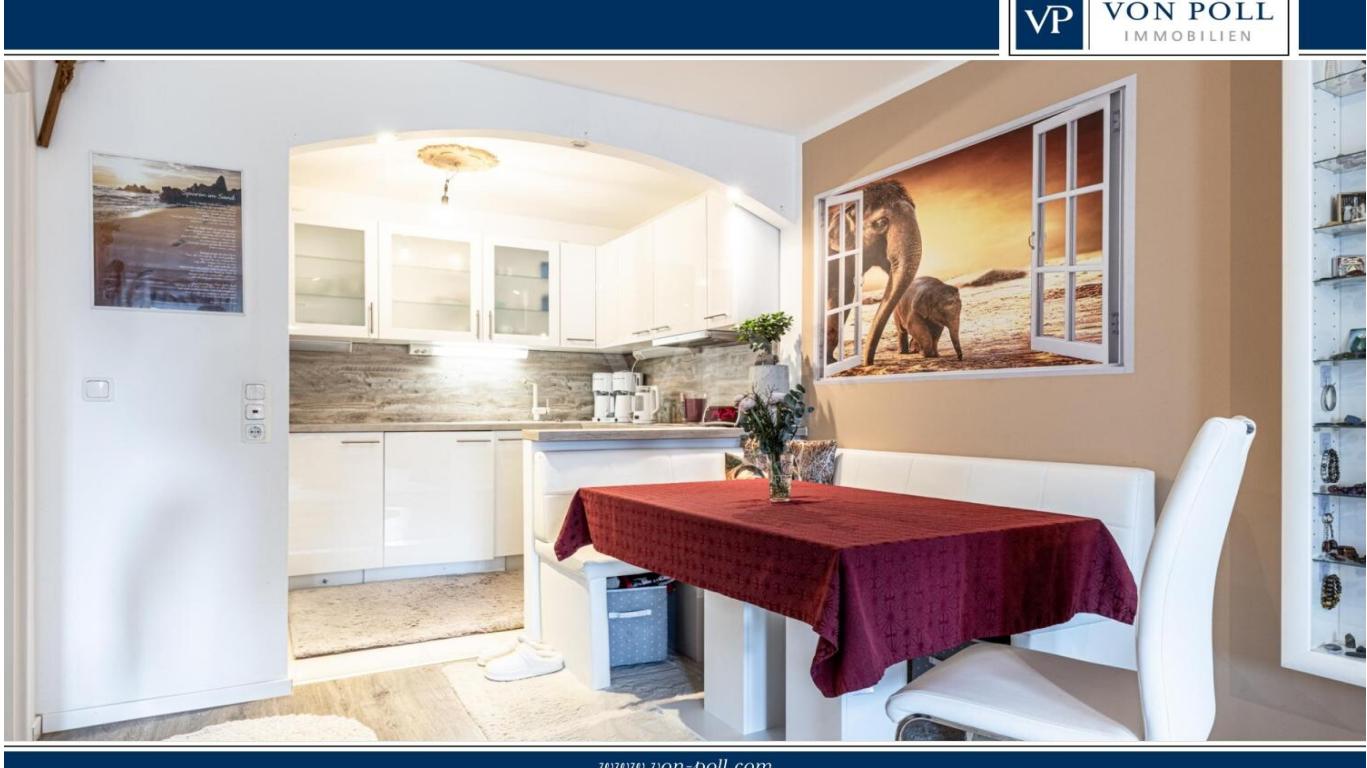


Haar

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

Codice oggetto: 26236005



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26236005 - 85540 Haar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26236005 - 85540 Haar

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Codice oggetto | 26236005 |
| Superficie netta | ca. 61 m² |
| Piano | 1 |
| Vani | 2 |
| Camere da letto | 1 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1970 |
| Garage/Posto auto | 1 x Parcheggio interrato |

| | |
|---------------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto | 449.000 EUR |
| Appartamento | Piano |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021 |
| Caratteristiche | Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 26236005 - 85540 Haar

Dati energetici

| | | | |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo finale di energia | 93.90 kWh/m ² a |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.04.2031 | Classe di efficienza energetica | C |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970 |

Codice oggetto: 26236005 - 85540 Haar

La proprietà



Codice oggetto: 26236005 - 85540 Haar

La proprietà



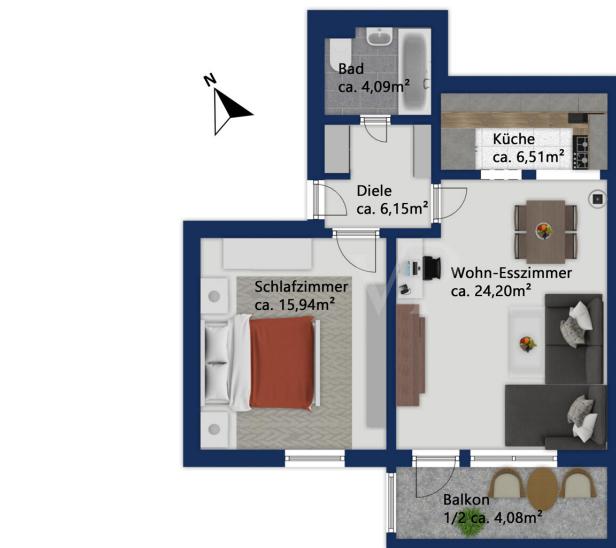
Codice oggetto: 26236005 - 85540 Haar

La proprietà



Codice oggetto: 26236005 - 85540 Haar

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26236005 - 85540 Haar

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26236005 - 85540 Haar

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26236005 - 85540 Haar

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26236005 - 85540 Haar

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 93.90 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 26236005 - 85540 Haar

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Silvia Zangl

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com