

# Exposé

## Wohnung in Kr. München - Haar

### Von privat: Lichtdurchflutete perfekt geschnittene 4-Zimmer-Wohlfühlwohnung zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-312205**

### Wohnung

Verkauf: **795.000 €**

85540 Kr. München - Haar  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	13,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	543 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Jahr 2006 wurde die Wohnanlage in solider Massivbauweise in Haar errichtet. Verteilt auf fünf Häuser und umgeben von einem schönen Baumbestand genießt man hier eine idyllische Wohnatmosphäre direkt am Ziersee in zentraler sowie begehrter Lage. Die Wohnung wurde 2012 zuletzt renoviert. Im Haus wohnen 12 Parteien auf drei Stockwerken. Barrierefrei mit dem Lift oder über das helle und freundliche Treppenhaus erreicht man die großzügige 4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss. Von der geräumigen Diele ist die begehbare Garderobe erreichbar. Zudem findet man genügend Stellfläche für einzelne Möbelstücke und eine Nische für einen praktischen Einbauschränk vor. Drei Wohnräume sind mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, sodass besonders viel Tageslicht die Wohnung bei jeder Witterung hell und freundlich macht. Dies bringt auch das in allen Zimmern durchgehend verlegte Buchenparkett besonders zur Geltung. In der kühlen Jahreszeit sorgt die Fußbodenheizung für eine behagliche Atmosphäre. Das Wohnzimmer mit knapp 33 m<sup>2</sup> bietet üppig Platz für eine Essecke und den Wohnbereich zum Entspannen. Von hier aus gelangt man auf den nach Süden ausgerichteten, ca. 9 m<sup>2</sup> großen Balkon. Vom Wohnzimmer aus ist auch die separate Küche mit Fenster erreichbar. Diese ist bereits mit einer schönen, passgenauen Einbauküche (inklusive Granitarbeitsplatte) ausgestattet (im Kaufpreis enthalten). Von den beiden nach Südwesten ausgerichteten Zimmern ist jeweils der kleinere Balkon erreichbar, auf dem man wunderbar ungestört die Abendsonne genießen kann. In dem größeren dieser Zimmer befindet sich aktuell eine Sauna, diese kann auf Wunsch kostenlos übernommen werden. Neben dem nach Osten ausgerichteten vierten Zimmer befindet sich das geräumige Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich rundet noch ein geräumiges Duschbad mit WC das großzügige Wohnambiente ab. Das zur Wohnung gehörende Doppel-Kellerabteil mit Fenster und Strom bietet mit 13 m<sup>2</sup> darüber hinaus noch üppigen Stauraum oder auch Platz für Bastler. Zudem befinden sich noch abgeschlossene Fahrradabstellräume in der Wohnanlage. Im Haus selbst ist ein Raum zum Wäschetrocknen vorhanden. Ein Einzelstellplatz (kein Duplex) in der Tiefgarage ist für zusätzliche 30.000,00 EUR mit zu erwerben. Die Wohnanlage wird sehr gut verwaltet. Aktuell sind sehr hohe Rücklagen vorhanden, die u.a. für einige Renovierungen vorgesehen sind. Die Immobilie wird vom Verkäufer selbst genutzt und kann im Frühjahr 2025 nach Absprache bezogen werden.

## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Bad mit Fenster
- zweites Badezimmer mit Gäste-WC
- Küche mit Fenster und Einbauküche
- durchgängiges Buchenparkett
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizungen
- Sauna
- Sehr großer Keller mit Fenster
- Fahrradräume
- Wäschetrocknenraum

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Gemeinde Haar liegt im Südosten von München direkt an der Stadtgrenze und schließt im Westen unmittelbar an den Stadtbezirk Trudering-Riem von München an.

Diese Lage kombiniert die Ruhe und das Grün eines Vororts mit der unmittelbaren Nähe zur Großstadt. Haar verfügt über ein vielfältiges Angebot für Kinder und Jugendliche (Spielplätze, etc.) und ist eine gewachsene, attraktive und aufstrebende Gemeinde mit aktuell knapp 25.000 Einwohnern. Im Ortskern lassen sich zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude finden. Das Stadtzentrum von München ist ca. 15 Kilometer entfernt. Haar liegt direkt an der Bahnlinie München-Rosenheim. Die S-Bahnlinien 4 und 6 verbinden Haar mit der Münchener Innenstadt, Grafing und Ebersberg. Der Marienplatz ist in 20 Minuten mit der S-Bahn zu erreichen. Die A99 und die A94 sind nur wenige Autominuten entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie öffentliche Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sind in großem Umfang vorhanden.

Die angebotene Wohnung zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Umgeben von gut gepflegten Grünflächen und Parks bietet sie eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen und nahezu alles für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Fast direkt vor der Haustüre befinden sich zudem zwei Bushaltestellen (zum S-Bahnhof Haar oder nach Trudering/U-Bahn). Für die Freizeitgestaltung bieten sich diverse Sportanlagen und Vereine in der Umgebung an, die ein breites Spektrum an Aktivitäten abdecken. Natur- und Erholungssuchende finden in den nahegelegenen Wäldern und Feldern ideale Bedingungen. Das Haarer Freibad ist von der Wohnung fußläufig entfernt. Der Riemer Park mit seinem See ist zudem schnell erreichbar und bietet im Sommer Erfrischung und diverse Wassersportmöglichkeiten.

Ein idealer Wohnort für alle, die die Nähe zu München schätzen, aber dennoch die Vorzüge eines ruhigen und grünen Wohngebietes genießen möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	88,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer mit Fenster



Diele

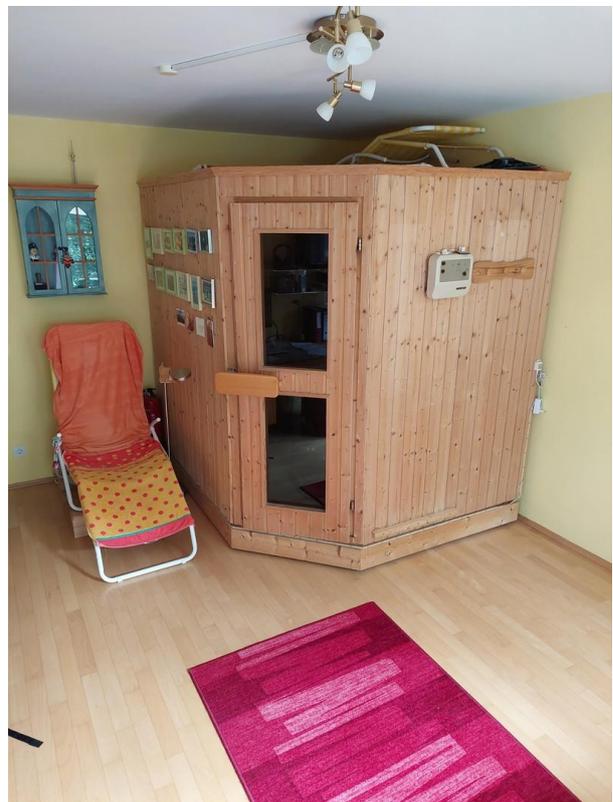
# Exposé - Galerie



Kleineres Zimmer



Größeres Zimmer



Sauna im größeren Zimmer

# Exposé - Galerie

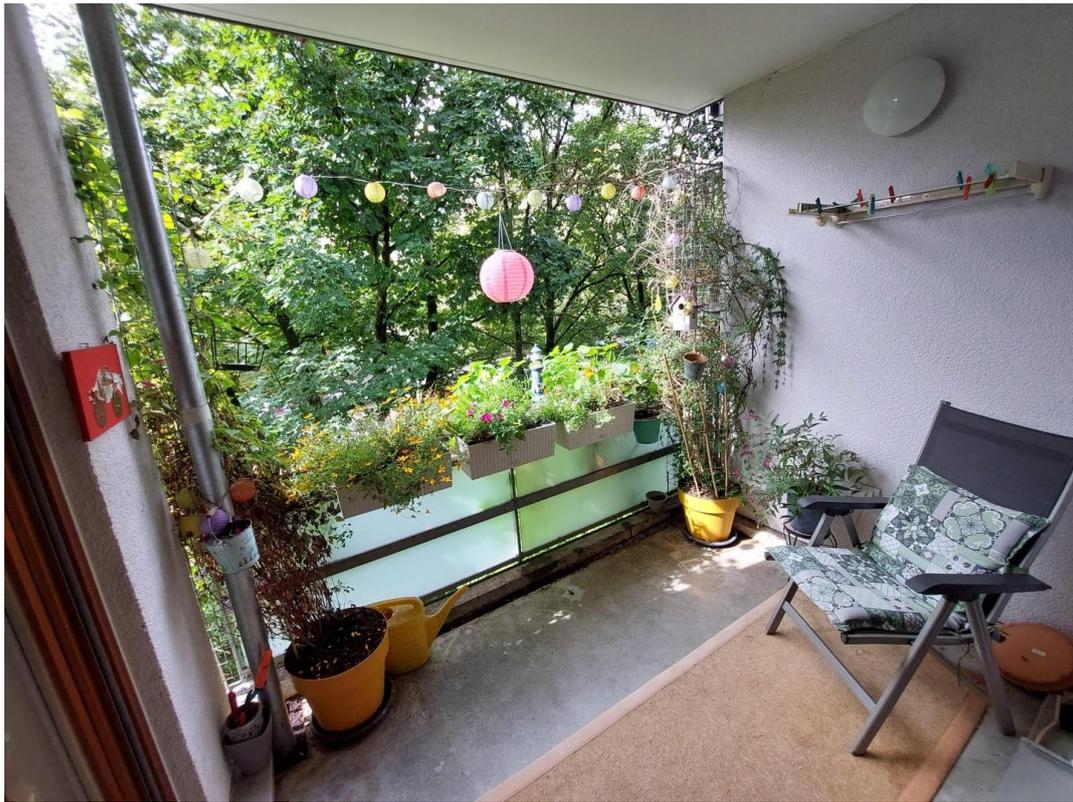


Duschbad mit Gäste-WC



Großer Balkon Blick nach Süden

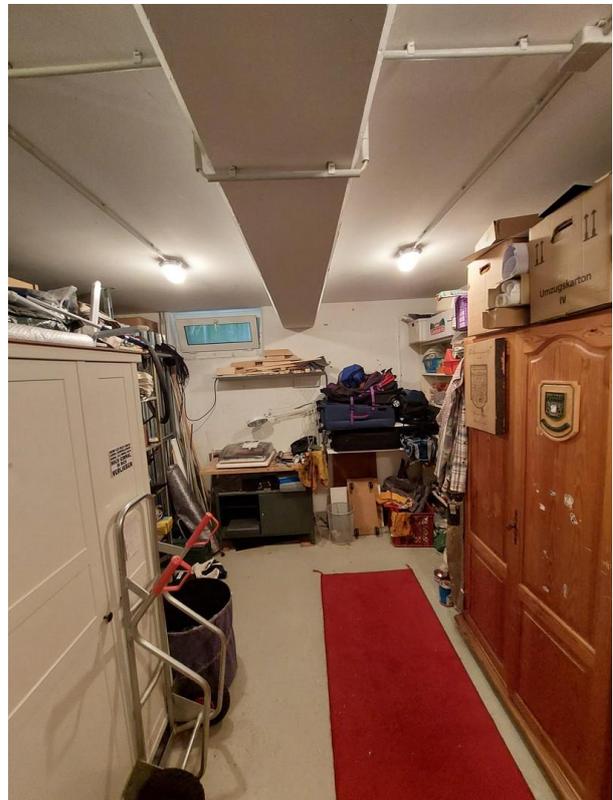
# Exposé - Galerie



Kleiner Balkon



Treppenhaus



Keller

# Exposé - Galerie



Außenansicht von Süden



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

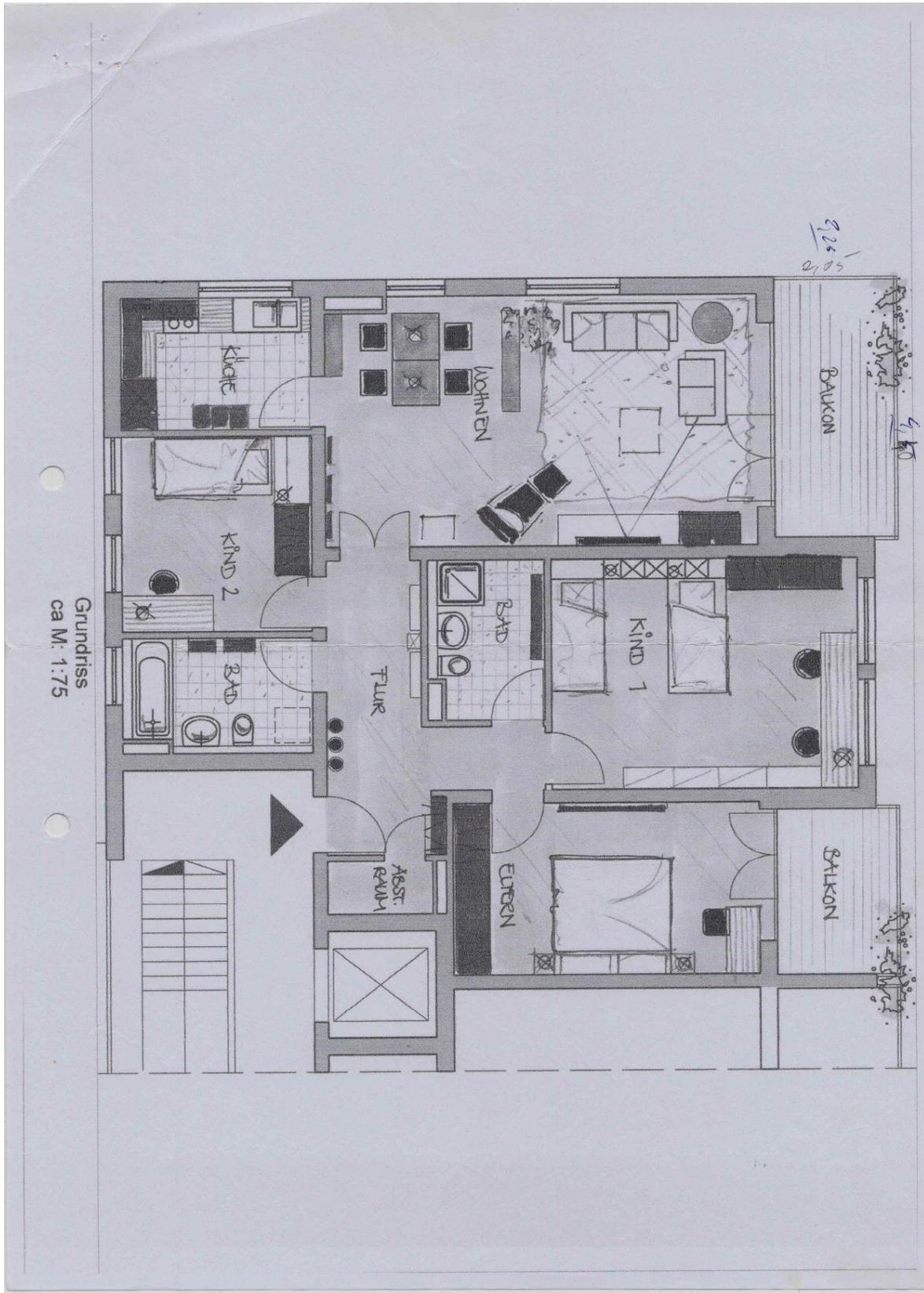


Wohnanlage innen



Wohnanlage mit See

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

