

Exposé

Erdgeschoßwohnung in Haar

**4-Zimmer Gartenwohnung - Luxussaniert mit
uneinsehbarem Südgarten**



Objekt-Nr. OM-402230

Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:
Susanne Sening

Am See
85540 Haar
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	137,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	137,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 137 Quadratmetern im Erdgeschoss eines gepflegten Terrassenhauses bietet eine harmonische Verbindung aus Komfort, moderner Ausstattung und Blick ins Grüne.

Sie eignet sich ideal für Familien, Paare und Senioren. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den großzügigen und repräsentativen Flur, von dem alle Räume abgehen.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige, uneinsehbare Südterrasse mit Blick in den eigenen Garten.

Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiges Kellerabteil, welches über Tageslicht und einen Stromanschluss verfügt.

Die Anlage wird überwiegend von den Eigentümern bewohnt und gepflegt.

Ein abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz (Gitterbox abschließbar, extra breit und hoch, direkter Zugang vom Haus möglich) kann zusätzlich erworben werden.

Ausstattung

Highlights

- Luxuriöse Kernsanierung aus dem Jahr 2023 (Elektrik, Wasserrohre, Heizkörper, Türen, Wände gespachtelt usw.)
- Neu gestalteter Garten inklusive Terrassenfliesen, Bepflanzung und Zaun.
- Dimmbare LED-Spots sind in der gesamten Wohnung installiert, die über abgehängte Decken verfügt.
- Elektrische Rolläden sind Smart-Home-fähig und elektrische Markisen erstrecken sich über die gesamte Breite der Wohnung (2 x 5 Meter).
- Das großzügige Wohnzimmer bietet Zugang zur Südterrasse mit einem sorgfältig gestalteten, blickdichten Garten.
- Das Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können, sind vorhanden.
- Die moderne Premium-Küche ist mit Smart-Home-fähigen Geräten ausgestattet, darunter ein Geschirrspüler und ein Induktionskochfeld mit Muldenlüfter von Gaggenau sowie ein Dampfgarbackofen von Siemens (Ablöse).
- Drei moderne Badezimmer stehen zur Verfügung: eines mit Badewanne, eines mit Walk-In-Dusche und ein Gäste-WC.
- Der Bodenbelag besteht aus Vinyl und Fliesen.

Ausstattung des Gebäudes:

- Energetische Sanierung an Dach, Fassade und Fenstern.
- Lift neu 2015.
- Dach neu 2021.
- Heizung neu 2015.
- Heizkessel neu 2025.
- Fassade wurde 2023 gedämmt und gestrichen.

- Eingangsbereich: Fensterfront wurde 2023 komplett erneuert.
- Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung in Weiß.
- Barrierefreier Zugang mit Rampe und Aufzug.
- Die Anlage verfügt über gepflegte Grünanlagen, einen Spielplatz, einen kleinen Rodelberg sowie einen Fahrradkeller und einen Trockenraum zur allgemeinen Nutzung.

Verwaltungstechnisch gehören vier Häuser, also 40 Wohnungen, zusammen (Am See 12-18).

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Energieinformationen:

- * Heizungsart: Zentralheizung
- * Energieträger: Gas
- * Energieausweis: Energieverbrauchsausweis
- * Energieverbrauch: 118 kWh/(m²*a)
- * Energieeffizienzklasse: D

Zusätzliche Informationen:

- * Provisionsfreier Verkauf
- * Kaufpreis Wohnung: 950.000 €
- * Kaufpreis Stellplatz abschließbare Gitterbox Tiefgarage: 35.000 €
- * Ablöse Küche: Neupreis lag bei 27.000 €
- * Hausgeld: 650 €

Wir bitten Makler um Verständnis und Rücksichtnahme, dass es sich hier um einen Privatverkauf handelt. Der Auftrag wird nicht an ein Maklerbüro übergeben.

Lage

- Die Gemeinde Haar grenzt östlich an die Landeshauptstadt München und zeichnet sich durch einen hohen Wohn- und Freizeitwert aus. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants, Cafés und Bars und Ärzte befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe.
- Kindergarten, Grundschule, Gymnasium und Fachoberschule sind in Haar und den umliegenden Gemeinden (Realschule Vaterstetten) vertreten und problemlos zu erreichen.
- Die S-Bahn S6 verkehrt im 20-Minuten-Takt und wird in den Hauptverkehrszeiten durch die S4 im 10-Minuten-Takt ergänzt. Die Fahrzeit von Haar zum Marienplatz beträgt ca. 20 Minuten und zum Hauptbahnhof München 23 Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür.
- In Haar finden Sie ein umfangreiches Kultur- und Freizeitangebot, darunter ein eigenes Kino, das „Kleine Theater“, und ein Freibad.
- Der Racket-Park des TSV Haar, mit seinem vielfältigen Angebot an Sportarten wie Tennis, Fußball und Kindersport, stellt eine ideale Einrichtung für Ihre Freizeitgestaltung dar.
- Des Weiteren befinden sich der Truderinger Forst und der Riemer Badesee in unmittelbarer Nähe.
- Die Autobahn A99 ist über die A94, A8 und A9 in ca. sechs Minuten erreichbar.

Im Umkreis von fünf Kilometern finden Sie folgende Infrastruktur: Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule sowie öffentliche Verkehrsmittel.

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und gepflegten Münchner Osten, im beliebten Ortsteil Haar. Die Wohnanlage zeichnet sich durch ihre unmittelbare Nähe zur Natur und die kurzen Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick zum Esstisch

Exposé - Galerie



Flur

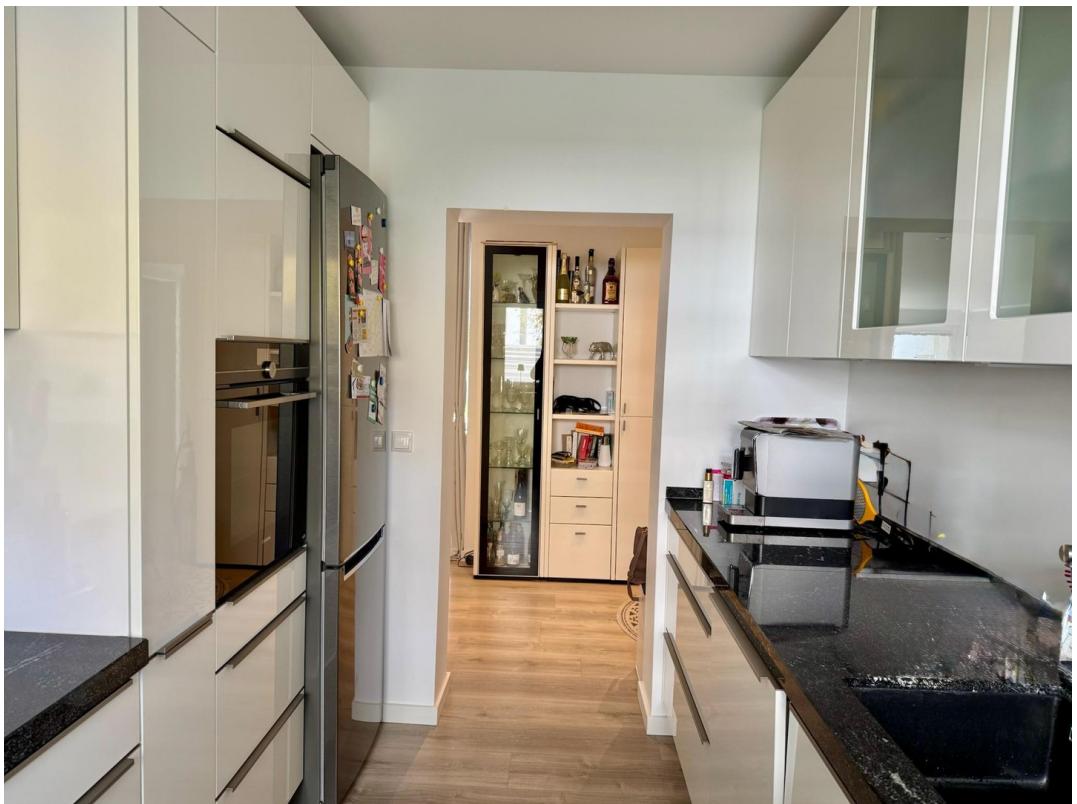


2. Flur - Zugang Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. Kinderzimmer/Büro

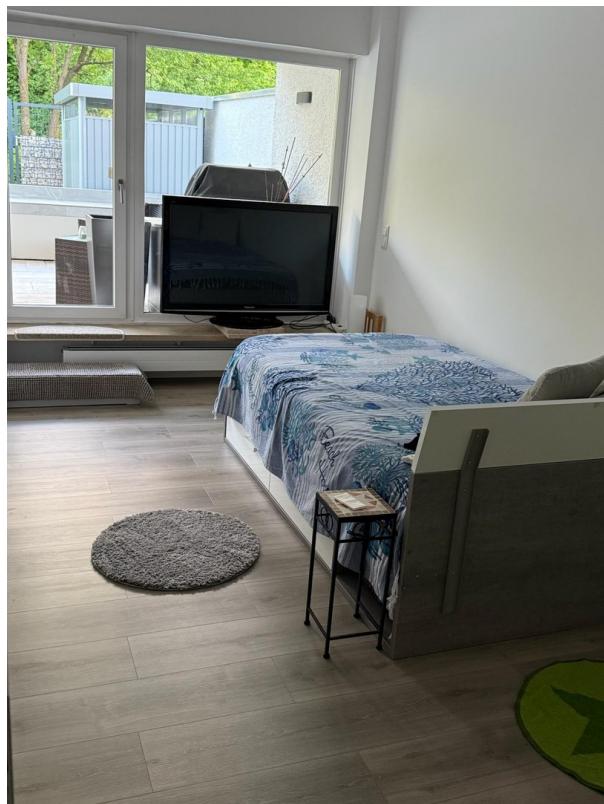


1. Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



2. Kinderzimmer



2. Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad mit WM Anschluss



Duschbad mit WM Anschluss

Exposé - Galerie



2. Bad mit Badewanne



Gäste WC

Exposé - Galerie



Gäste WC

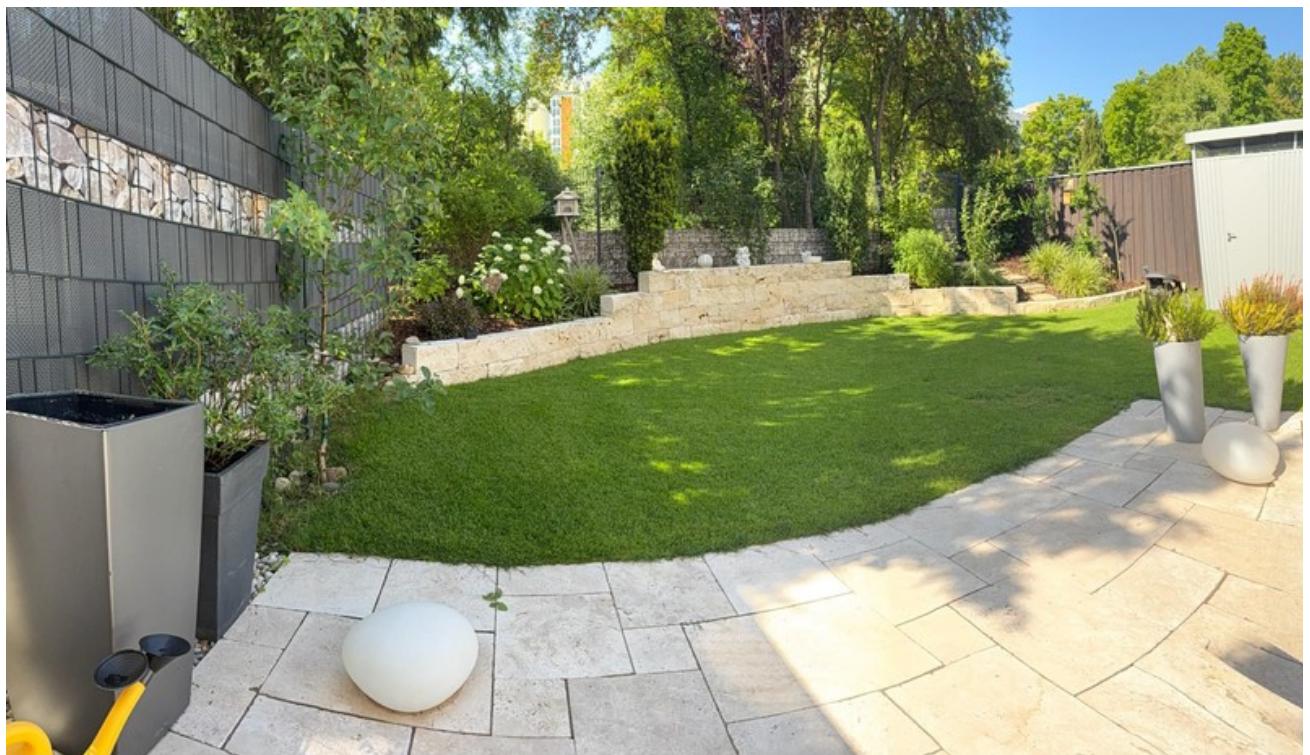


Abstellraum

Exposé - Galerie



Abstellraum

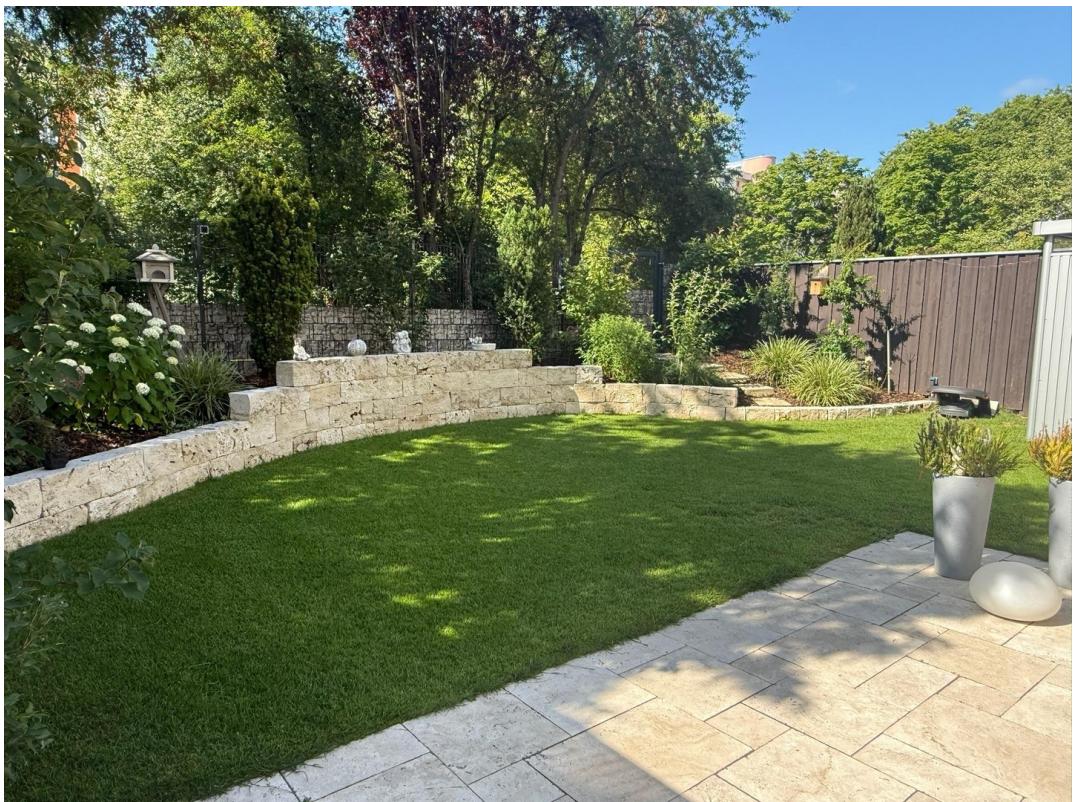


Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Grundrisse

