

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Haar

### Exklusive 3-Zimmer-EG-Wohnung mit Terrasse & Garten Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-445624

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan

85540 Haar  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	530 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertige, frisch renovierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Haar.

Die Immobilie überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, den eigenen Garten sowie den sehr guten baulichen Zustand des gesamten Hauses.

Die Wohnung ist sofort bezugsfähig und eignet sich ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer – ebenso attraktiv für Kapitalanleger.

### Eckdaten & Highlights

- Kaufpreis: 649.000 €
- Wohnfläche: 88 qm
- 3 Zimmer
- Erdgeschoss
- Terrasse mit eigenem Garten
- Baujahr: 2003
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Energieeffizienzklasse C
- Frisch renoviert
- Bezugsfrei
- Hausgeld: 530 € monatlich

### Top-Zustand des Gebäudes

Ohne Küche

Die Balkonsanierung sowie der Fassadenanstrich wurden bereits vollständig durchgeführt, wodurch aktuell kein Sanierungstau besteht und der Werterhalt der Immobilie gesichert ist.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Haar, einer der beliebtesten Wohnlagen im Münchner Osten, mit sehr guter Infrastruktur, schneller Anbindung an München sowie hohem Freizeitwert.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



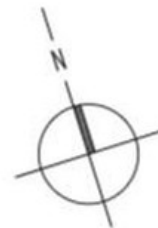
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



3-ZIMMER-WOHNUNG	
DIELE	5,5 m <sup>2</sup>
BAD	8,3 m <sup>2</sup>
WOHNEN	32,1 m <sup>2</sup>
KUCHE	10,5 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,9 m <sup>2</sup>
KIND	11,9 m <sup>2</sup>
<hr/>	
GESAMT	80,2 m <sup>2</sup>
TERRASSE 16,5 m <sup>2</sup> /2	8,3 m <sup>2</sup>
<hr/>	
GESAMTWOHNFLÄCHE	88,5 m <sup>2</sup>
<i>ROHBAUMASZE OHNE PUTZABZUG</i>	



M 1:100