

# Exposé

## Wohnung in Haar

**Exklusiv wohnen in Haar: Moderne und helle 84 qm  
Wohnung mit top Ausstattung**



Objekt-Nr. OM-454483

### Wohnung

Vermietung: **1.840 € + NK**

Ansprechpartner:  
Benedict Kern

Ludwig-Thoma-Straße  
85540 Haar  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	15.08.2026
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	113 €	Etage	3. OG
Heizkosten	132 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	245 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	110 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne, frisch renovierte Wohnung in Haar. Die Wohnung hat vier Zimmer, eine hochwertige

Einbauküche mit Elektrogeräten und Waschmaschine und einen verspiegelten Einbauschränk im Flur. Neben dem Badezimmer verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC. Der Süd-Balkon mit Blick ins Grüne bzw. bei gutem Wetter bis zu den Alpen ist überdacht und uneinsichtig. Der Schnitt der Wohnung ist hervorragend für Familien geeignet ebenso wie für Sigles/Paare mit Platzbedarf. Die Wohnung wurde vor einigen Jahren kernsaniert und ist hochwertig und liebevoll gestaltet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die S-Bahn-Station mit Anbindung nach München ist fußläufig zu erreichen. Schulen, Kindergärten und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in direkter Nähe zur Wohnung. Die Wohngegend ist ruhig und gepflegt, wenige Gehminuten vom Grünen entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b><u>3.OG Links / NR 271</u></b>			
Flur	Faktor 1	$2,48 \times 3,09 =$	<b>7,66 qm</b>
Flur	Faktor 1	$1,23 \times 2,57 =$	<b>3,16 qm</b>
Flur (Einbauschränk)	Faktor 1	$0,65 \times 2,31 =$	<b>1,50 qm</b>
Küche	Faktor 1	$2,46 \times 4,24 =$	<b>10,43 qm</b>
Wohnzimmer (Zimmer 1)	Faktor 1	$3,69 \times 5,51 =$	<b>20,33 qm</b>
Schlafzimmer (Zimmer 2)	Faktor 1	$3,71 \times 3,95 =$	<b>14,65 qm</b>
Büro (Zimmer 3)	Faktor 1	$2,85 \times 2,48 =$	<b>7,07 qm</b>
Gast (Zimmer 4)	Faktor 1	$2,31 \times 4,26 =$	<b>9,84 qm</b>
Bad	Faktor 1	$2,20 \times 1,83 =$	<b>4,02 qm</b>
WC	Faktor 1	$1,84 \times 1,02 =$	<b>1,87 qm</b>
Loggia (Bereich WZ)	Faktor 0,5	$3,70 \times 1,45 =$	<b>2,68 qm</b>
Loggia (Bereich KÜ)	Faktor 0,5	$0,75 \times 2,75 =$	<b>1,03 qm</b>

<b><u>Ermittelte ges. Wohnfläche</u></b>		<b><u>84,24 qm</u></b>
--	--	------------------------

# Exposé - Grundrisse

