

Exposé

Erdgeschosswohnung in Haar

Hochwertig sanierte Vier-Zimmer-Garten Wohnung mit uneinsehbarem Garten



Objekt-Nr. **OM-462605**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:
Susanne Sening

85540 Haar
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	138,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	138,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	623 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete exklusive kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Terrassenhauses bietet eine harmonische Verbindung aus Komfort, moderner Ausstattung und Blick ins Grüne.

Die zentrale und dennoch ruhige und grüne Lage 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 das großzügige Wohnzimmer sowie die uneinsehbare Südterrasse mit Blick in den eigenen Garten.

Vom Wohnzimmer, sowie den beiden Kinderzimmern kann man direkt auf die Terrasse treten.

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.

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 an sämtlichen Fenstern. Diese sind Smart-Home-fähig.
- 2 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 (abgehängte Decke mit LED-Spots) sowie zwei weitere Zimmer, die als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können, sind vorhanden.
- Die moderne Premium-Küche mit Granit Arbeitsplatte 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. Auch hier abgehängte Decken mit dimmbaren LED Spots
- Der Bodenbelag in der gesamten Wohnung besteht aus Vinyl und Fliesen.

Ausstattung

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

Zusätzliche Informationen:

- * Provisionsfreier Verkauf
- * Kaufpreis Wohnung: 899.000€
- * Kaufpreis Stellplatz abschließbare Gitterbox Tiefgarage: 35.000 €
- * Hausgeld: 623 €

Lage

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und gepflegten Münchner Osten, im beliebten Ortsteil Haar, der direkt an Waldtrudering grenzt.

Die Wohnanlage zeichnet sich durch ihre unmittelbare Nähe zur Natur und die kurzen Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus.

- 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.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

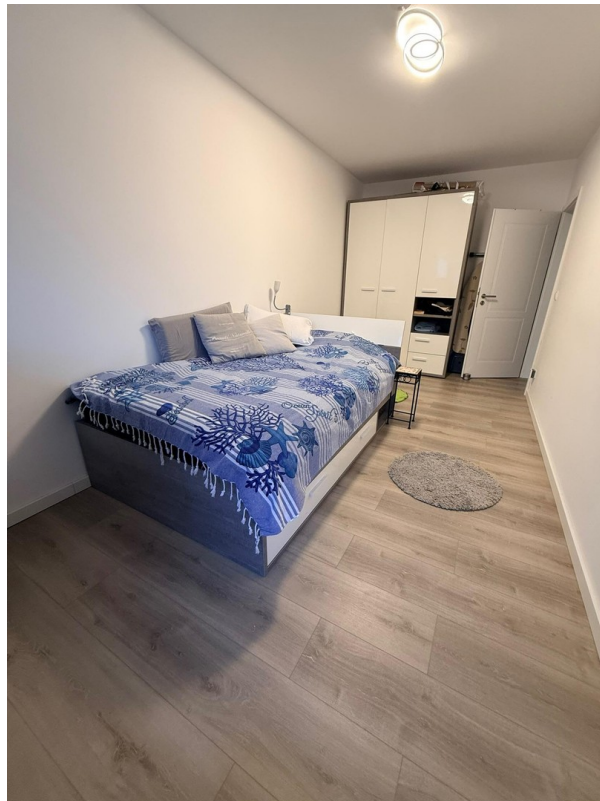


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro 1



Kinderzimmer / Büro 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Bad mit Walk in Dusche



Bad mit Walk in Dusche

Exposé - Galerie



Bad mit Walk in Dusche

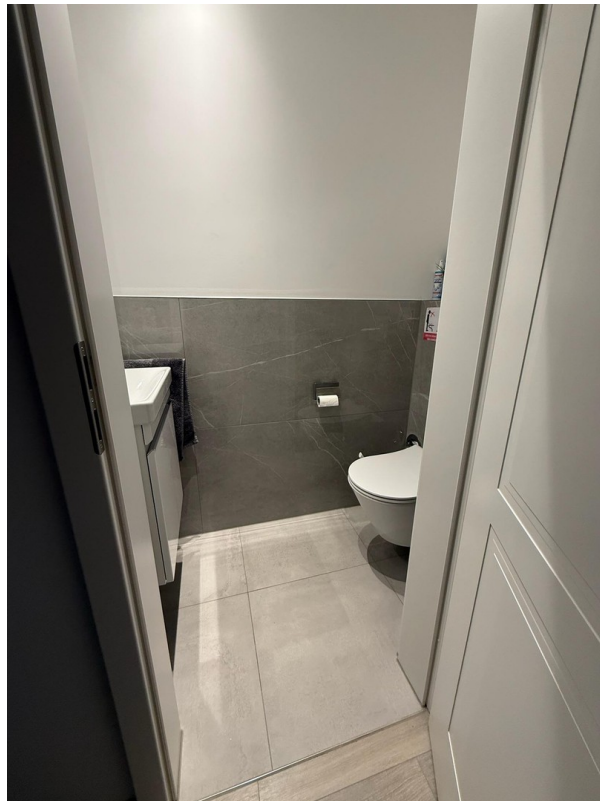


Gäste WC

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche

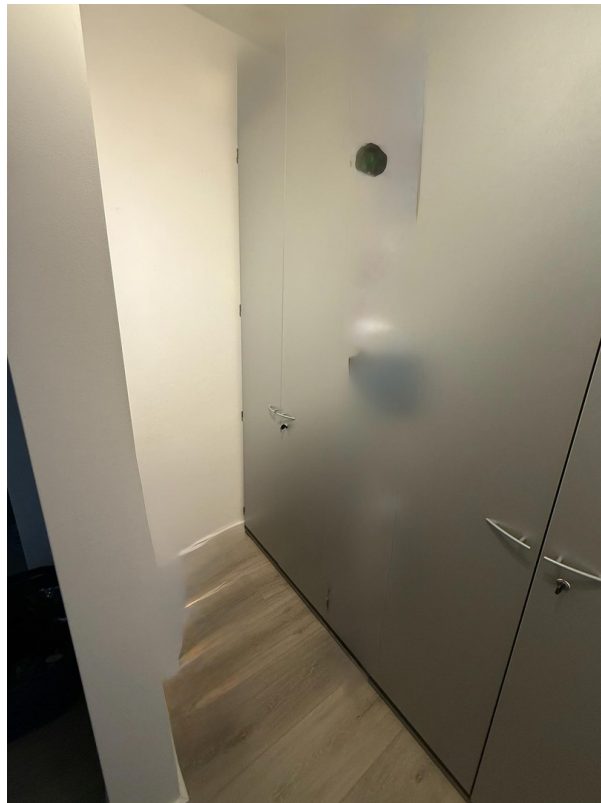


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Abstellraum

Exposé - Galerie



Abstellraum



Abstellraum



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

Architekt FH | Energieberater_Arne Strobel

Markweg 9a | D-83624 Otterfing | Fon.: +49.(0)8024.477 27 95 | post@archi-net.info

MFH / EG Wohnung, Am See 12, 85540 Haar

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung WoFIV.

12.09.2022

Geschoss	Raum	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	Summe
EG					
	Küche	3,60	2,42	8,71	
	Schlafzimmer	4,19	3,60	15,08	
	Flur	5,53	1,96	10,84	
		0,95	1,93	1,83	
				12,67	
	Bad	2,07	1,94	4,02	
	WC	0,86	1,78	1,53	
	Dusche	1,69	2,45	4,14	
	Abz. Install.Wand	-0,15	0,90	-0,14	
				4,01	
	Esszimmer	2,98	5,05	15,05	
	Wohnzimmer	5,18	5,05	26,16	
	Flur	1,20	2,70	3,24	
	Abstellr.	1,10	2,70	2,97	
	Kinderzimmer 1	2,45	5,25	12,86	
	Kinderzimmer 2	2,45	4,28	10,49	

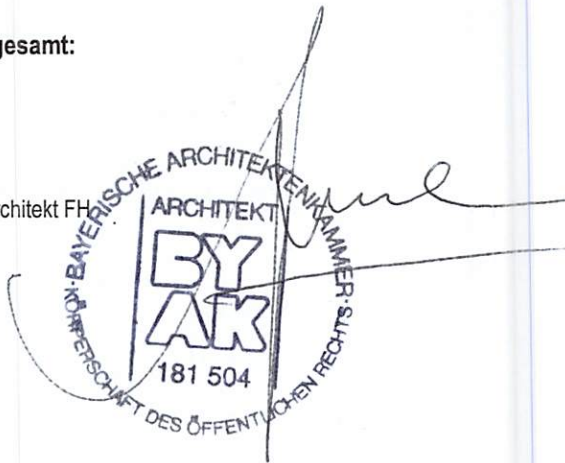
Terrasse 1	4,50	5,03	22,64
daraus		50%	11,32
 Terrasse 2	2,24	5,62	12,59
daraus	1,51	4,72	7,13
		50%	9,86

137,96

Wohnfläche gesamt:

137,96

Arne Strobel_Architekt FH



Archi.Net Ingenieur-Service GmbH

Werkweg 9a | D-83624 Otterfing
 +49.(0)8024.477 27 95
 archi-net.info | www.archi-net.info

12.09.2022 Strobel

