

**85540 Haar**

## bezugsfreie, renovierungsbedürftige 2 Zimmerwohnung im Hochparterre in Haar nebst TG Einzelplatz



Kaufpreis  
**299.900 €**

Wohnfläche  
**65 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2**

Ihr Ansprechpartner  
**Happy Immo GmbH**

Verkaufsteam  
0896494870  
info@happy-immo.de

### Flächen & Zimmer

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Nutzfläche               | 3 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche               | 65 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 2                 |
| Badezimmer               | 1                 |
| Schlafzimmer             | 1                 |
| Balkon / Terrassenfläche | 1 m <sup>2</sup>  |

### Preise & Kosten

|                                 |                                    |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Kaufpreis                       | 299.900 €                          |
| Aussen                          | 1,785 % incl. MwSt.                |
| -                               | Courtage, vom Käufer und Verkäufer |
| Courta                          |                                    |
| ge                              |                                    |
| stp_tiefgarage_stellplatzkaufpr | 2500                               |
| eis                             | 0.0                                |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Baujahr (Haus)            | 1992        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| gültig bis                | 2028-07-26  |
| Primär-Energieträger      | OEL         |
| Energieverbrauchskennwert | 100.80      |

### Zustand

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Baujahr       | 1973                  |
| Zustand       | renovierungsbedürftig |
| Verkaufstatus | offen                 |

### Ausstattung

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Bad                           |                 |
| Befuerung                     | Öl              |
| Heizungsart                   | Zentralheizung  |
| Kabel / Sat-TV                | ja              |
| Stellplatzart                 | Tief-Garage     |
| Wasch- / Trockenraum          | ja              |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Norden<br>Süden |

### sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Online-ID:  
ANZCYBLH

Objekt-Nr.:  
HW-4697



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

**\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 1,785% inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluß. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. \*\***

## Objekt-Titel

---

bezugsfreie, renovierungsbedürftige 2 Zimmerwohnung im Hochparterre in Haar  
nebst TG Einzelplatz

## Lage-Beschreibung

---

Im Südosten Münchens an der A 99 liegt die Stadt Haar. Aus der ländlichen Siedlung hat sich eine aufstrebende, vorstädtische Kommune mit einer guten Infrastruktur und einem hohen Sport- und Freizeitwert entwickelt.

Haar grenzt an die internationale Messestadt Riem sowie die Gemeinden Grasbrunn und Putzbrunn und besteht aus den Ortsteilen Eglfing, Gronsdorf, Ottendichl und Salmdorf.

Mit einer S-Bahnstation ist Haar schnell und direkt in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden (18 Minuten bis Marienplatz). Ein gut ausgebautes Busnetz verkehrt in und um die Gemeinde.

Die Infrastruktur ist auf dem Bildungssektor gut ausgebaut, mehrere Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Musik- und Volkshochschule, Grund- und Hauptschulen sowie ein Gymnasium sind vorhanden.

Das Bürgerhaus bietet ein buntes Veranstaltungsprogramm, in dem kleinen Jugendstiltheater im Park des Krankenhauses finden regelmäßig Kabarett- und Theatervorstellungen statt. Im Jagdfeldzentrum befindet sich ein Kino mit zwei Sälen. Sport und Freizeit werden in Haar groß geschrieben: Im Süden der Stadt erstrecken sich weitläufige Wald- und Wiesenflächen, auf dem Ortsgebiet sind ein Badensee, ein Freibad und zwei Hallenbäder, drei Jugendfreizeitheime und mehrere große Sportanlagen vorhanden.

Insgesamt ist Haar eine lebendige, vorstädtische Gegend mit vielfältigen Wohnmöglichkeiten und einer guten Infrastruktur am Rande der Großstadt.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Nord- und Südbalkon
- Küche
- Trockenkeller
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Separater Waschraum (im Nachbarhaus)
- TG-Stellplatz

Die Wohnung ist umfassend renovierungsbedürftig.

## Objektbeschreibung

---

Die 2 Zimmer Wohnung in Haar ist ab sofort verfügbar und wartet auf eine liebevolle Renovierung. Sie betreten die Wohnung über den Flur. Von hier aus sind die Küche, die Abstellkammer sowie das Bad erreichbar. Auch Schlafzimmer und Wohnzimmer haben einen direkten Zugang. Reizvoll sind die Nord- und Südbalkone.

Am Gebäude wurde in den letzten Jahren die Fassade und die Balkone saniert, der Eingangsbereich erneuert und in der TG fanden auch Renovierungsarbeiten statt. Diese Bauarbeiten sind fertiggestellt und bereits abgerechnet. In der Wohnung sind 2fach verglaste Kunststofffenster vorhanden.

Im Bad bietet sich nach der Renovierung auch ein Waschmaschinenanschluss an. Die Bilder für das virtuelle Homestaging wurden mit KI erstellt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Ferner sind ein Trockenkeller, ein Radkeller und der TG Stellplatz verfügbar.

Das mlt. Wohngeld beträgt EUR 285 zzgl. Zuführung für die Rücklage EUR 247 nebst EUR 60 für die TG. Die Sanierungen wurden über die Rücklagen bezahlt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Impressionen

---

















