



## 85540 Haar

Jetzt mit dem digitalen Angebotsverfahren:  
Große & moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung in  
München-Haar



**594.000 €**

Kaufpreis

**108 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**8 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Selbstständiger Immobilienmakler (IHK), c/o RE/MAX Prime**  
Holger Böhm  
Tel.: 004989904204683  
[hb@remax-prime.de](mailto:hb@remax-prime.de)

**REMAX Prime Immobilien**

[WWW.REMAX-PRIME.DE](http://WWW.REMAX-PRIME.DE)

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	8 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	2 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	2004
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	594.000 €
Hausgeld	454 €
Aussen-Courtage	3,57 inkl. 19%

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.03.2028
Baujahr (Haus)	2004
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	100.30



## Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Gas	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese Wohnung begeistert auf bereits bei der 1. Besichtigung !

Die Fakten: Glasklar & Überzeugend

- + 108 m<sup>2</sup> Wohnraum: Platz für Entfaltung, Familienkonferenzen und Rückzugsmomente.
- + Das 4-Zimmer-Quartett: Ob Kinderlachen, konzentriertes Homeoffice oder das lang ersehnte Gästezimmer – hier müssen Sie keine Kompromisse eingehen.
- + Doppeltes Frischluft-Glück: Ein privater Garten mit Terrasse für die Grillmeister und ein zusätzlicher Balkon für die stillen Genießer.
- + Zukunftssicher gebaut: Baujahr 2004 – modern, solide und mit einer Energieeffizienzklasse D absolut im grünen Bereich.
- + Kulinarik inklusive: Die moderne Einbauküche wartet bereits auf Ihre ersten Koch-Experimente.
- + Logistik-Meisterleistung: Badezimmerbad mit Waschmaschinenanschluss und ein 2. Duschbad mit zus. WC – das Ende des morgendlichen Badezimmer-Staus.
- + Ihr fahrbarer Untersatz: Ein optionaler Tiefgaragen-Einzelstellplatz (kein Duplex!) wartet für 20.000 € auf Ihr Fahrzeug.

Für die Zahlen-Ästheten: Fakten, die beruhigen:

- + Als Experten für „Zahlen, Daten, Fakten“ wissen wir, dass ein Zuhause auch wirtschaftlich Freude machen muss.
- + Sicherheit pur: Die Instandhaltungsrücklage der Wohnanlage betrug zum 31.12.2023 stolze 557.542,00 Euro. Hier wurde nicht nur gewohnt, sondern klug gewirtschaftet.
- + Transparente Kosten: Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 454Euro (inkl. Garage), wovon bereits 141,25 Euro in die Rücklagen fließen.

Ein kleiner Insider-Tipp von REMAX Prime: Die enorme Rücklage von über einer halben Million Euro ist ein „Halleluja-Moment“ für jeden Bankberater. Das wollen wir als ein sehr positives Sicherheitsmerkmal hervorheben.

- + Übergabe der Wohnung: nach Vereinbarung.

Detaillierte Datenaufstellung:

Die gesamte Instandhaltungsrücklage für die Immobilie beträgt zum Stichtag des 31.12.2023: 557.542,00 Euro.



Das Hausgeld für die Wohnung incl. der Garage beträgt monatlich 454,00 Euro, davon gehen 141,25 Euro in die Rücklagen. Die auf Mieter umlegbaren Bewirtschaftungs-kosten belaufen sich auf ca. 248,00 Euro pro Monat, die nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten betragen monatlich ca. 65,00 Euro.

(Quelle: Datensatz des Wirtschaftsplanes 2025).

Die Wohnung wird im sog. DAVEit-Verfahren ab einem Startpreis von 594.000,00 Euro angeboten. (zzgl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

Sie entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht. für den Stellplatz wird dann ein zus. Kaufpreis i.H.v. 20.000,00 € erhoben und berechnet.



## Beschreibung

---

Exklusiv bei REMAX Prime – mit dem digitalen Angebotsverfahren "DAVEit" Ihre Traum-Immobilie sichern - Jetzt informieren !

Hand aufs Herz:

Die Suche nach einer 4-Zimmer-Wohnung in München oder Umgebung gleicht oft der Suche nach der Stecknadel im Heuhaufen und ist mit den vielen Angeboten oft anstrengend – nur dass sich der Heuhaufen in diesem Fall in einer gesuchten und interessanten Stadt, die Stadt Haar, im Münchner Speckgürtel befindet.

Doch heute haben Sie Ihre Traum-Immobilie gefunden. Wir präsentieren: Eine echte Perle – eine Erdgeschoss-Rarität.

Die inneren Werte: Großzügigkeit trifft auf kluge Planung

Auf ca. 108 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Raumwunder, das Familienräte, Homeoffice-Strategen und Ästheten gleichermaßen begeistert:

Das Herzstück:

Ein großzügiger Wohn-Essbereich, der so viel Licht liefert, dass man fast eine Sonnenbrille braucht. Hier wird gelacht, gelebt und der Cappuccino zelebriert.

Die Outdoor-Oase:

Von hier aus geht es direkt auf Ihre sonnige West-Terrasse; ob es der Feierabend in der Sonne oder das Glas Prosecco mit Freunden zum Grillabend – das ist Ihr privater Bereich.

Die Schlaf-Suiten:

Drei weitere Räume warten auf Ihre Ideen. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine eigene Terrasse – der perfekte Fluchtpunkt für den ersten Kaffee am Morgen, bevor der Familientrübels losgeht.

Wellness & Organisation:

Ein helles Badezimmer mit Wanne für die Entspannung sowie ein zweites Duschbad mit WC – lebensrettend an hektischen Montagmorgen.

---

Warum diese Wohnung kein „Objekt“, sondern ein „Zuhause“ ist

In der Immobilienwelt reden wir oft über Bausubstanz und Rendite. Doch bei REMAX Prime wissen wir: In dieser Wohnung werden Geburtstagskerzen ausgepustet, wichtige Lebensentscheidungen bei einem Glas Wein getroffen und Kinder machen ihre ersten wackeligen Schritte im eigenen Garten.

Es ist die Bühne für Ihr Leben.

---

Transparent. Modern. Fair. – Das digitale Angebotsverfahren DAVEit  
Für diese besondere Immobilie nutzen wir das moderne digitale Angebotsverfahren DAVEit.

Das bedeutet für Sie:



- volle Transparenz im gesamten Kaufprozess
- faire und nachvollziehbare Angebotsabgabe
- digitale und unkomplizierte Teilnahme
- gleiche Chancen für alle Interessenten

Nach der Besichtigung erhalten qualifizierte Kaufinteressenten Zugang zum digitalen Angebotsportal und können dort innerhalb des festgelegten Zeitraums ihr Angebot bequem online abgeben.

So entsteht ein moderner, transparenter und effizienter Verkaufsprozess – zeitgemäß, fair und für Käufer wie Verkäufer gleichermaßen nachvollziehbar.

---

REMAX Prime lädt Sie ein:

Machen Sie Schluss mit der Suche und fangen Sie an mit dem Ankommen.

## Lage

Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für alle, die Wert auf eine familienfreundliche Umgebung legen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Für die Bildung der Kinder ist bestens gesorgt. Die Fachoberschule Haar ist nur etwa 300 Meter entfernt, während das Ernst-Mach-Gymnasium und die Grundschule am Jagdfeldring in weniger als einem Kilometer erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen es den Kindern, selbstständig zur Schule zu gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Ein REWE-Markt liegt nur etwa 125 Meter entfernt, und auch ALDI Süd ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für den größeren Wocheneinkauf bietet sich der EDEKA-Markt an, der ebenfalls in der Nähe liegt.

Für die Freizeitgestaltung ist ebenfalls gesorgt. Der nahegelegene Park lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Auch Spielplätze sind in der Umgebung vorhanden, sodass die Kinder nach Herzenslust spielen können.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, und der nächste Bahnhof ist ebenfalls gut erreichbar. Die Autobahnauffahrt zur A 99 ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht. Der Flughafen München ist etwa 40 Kilometer entfernt und bietet eine gute Anbindung für Reisen.

Diese Immobilie bietet somit eine perfekte Kombination aus praktischer Infrastruktur und familienfreundlicher Umgebung.

## Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.



Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das ursprüngliche Gebäude im Jahr 2004 auch wirklich erbaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

Exposé Stand: 25.05.2025 - Änderungen vorbehalten



HOLGER BÖHM



**REMAX Prime Immobilien**

[WWW.REMAX-PRIME.DE](http://WWW.REMAX-PRIME.DE)

REMAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)





PERMAZ Prime  
[www.perma-z-plus.de](http://www.perma-z-plus.de)



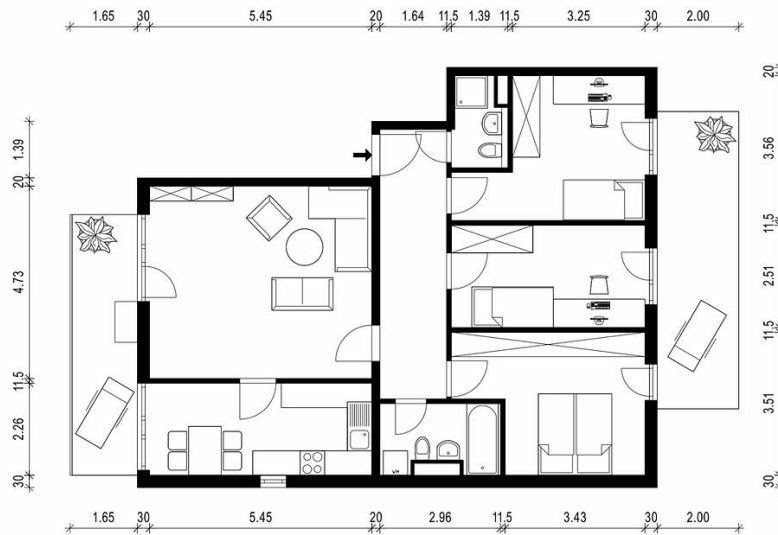
PERMAZ Prime  
[www.perma-z-plus.de](http://www.perma-z-plus.de)











RE/MAX Prime  
www.remax-prime.de

**DAVEit** ist ein digitales Angebotsverfahren von RE/MAX-Prime zur fairen und transparenten Preisfindung beim Immobilienkauf. Ziel ist es, Käufern mehr Sicherheit zu geben und nachvollziehbar zu machen, wie der Kaufpreis entsteht.

### So funktioniert DAVEit

- Nach der Besichtigung einer Immobilie erhalten Interessenten einen Link zur digitalen Angebotsplattform.
- Dort können Kaufangebote bequem online über Smartphone, Tablet oder PC abgegeben werden.
- Der zuständige RE/MAX Makler begleitet Käufer weiterhin persönlich durch den gesamten Prozess.

#### Offenes & transparentes Verfahren

- Interessenten können mehrere Angebote abgeben oder erhöhen.
  - Das aktuell höchste Angebot ist anonymisiert sichtbar.
  - Dadurch entsteht maximale Transparenz.

#### Welche Vorteile hat Käufer ?

- Faire und transparente Preisfindung
  - Klar strukturierter Ablauf
- Angebotsabgabe bequem online möglich
  - Wichtige Unterlagen digital verfügbar
- Mehr Sicherheit und weniger Missverständnisse beim Kaufprozess

RE/MAX-Prime stellt sich als regionaler Immobilienexperte vor und bietet persönliche Beratung rund um Kauf, Verkauf und Finanzierung von Immobilien an. Ansprechpartner ist Holger Böhm von RE/MAX Prime in Ottobrunn.

RE/MAX Prime  
www.remax-prime.de



## Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!



Holger Böhm's  
KI-Assistenz  
Telefon 089 414 35 692

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!**  
**Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 414 35 692**

RE/MAX Prime  
www.remax-prime.de



**RE/MAX**  
Prime

**Immobilienfragen?  
Ich antworte in 31 Sprachen!  
An 7 Tagen/24 Stunden  
Tel: 089 414 35 692**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime  
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

AH

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)

