

**85540 Haar**

# Wohnen wie im eigenen Reihenhaus - das seltene "Haus-im-Haus" - Konzept !



**Holger Böhm**  
Immobilienmakler (IHK)

Kaufpreis  
**857.000 €**

Wohnfläche  
**121 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

Ihr Ansprechpartner  
**RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH**

Holger Böhm  
089904204680  
hb@remax-prime.de

## Flächen & Zimmer

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Nutzfläche               | 6 m <sup>2</sup>   |
| Wohnfläche               | 121 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 4                  |
| Badezimmer               | 1                  |
| Stellplätze              | 2                  |
| Balkon / Terrassenfläche | 12 m <sup>2</sup>  |

## Preise & Kosten

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Hausgeld                | 438 €                |
| Kaufpreis               | 857.000 €            |
| Aussen-Courtage         | 3,57% inkl. 19% MwSt |
| Provision mit mit MwSt. | true                 |

## Energieausweis

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Art                  | Bedarf            |
| Baujahr (Haus)       | 2004              |
| Wertklasse           | C                 |
| Gebäudeart           | Wohngebäude       |
| Endenergiebedarf     | 83.00             |
| Primär-Energieträger | ERDGAS_LEI<br>CHT |

## Zustand

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Baujahr       | 2004                  |
| Zustand       | teil- / vollrenoviert |
| Verkaufstatus | offen                 |

## Ausstattung

|             |                |
|-------------|----------------|
| Befeuerung  | Gas            |
| Heizungsart | Zentralheizung |

## Objekt-Titel

Wohnen wie im eigenen Reihenhaus - das seltene "Haus-im-Haus" - Konzept !

## Lage-Beschreibung

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.

Online-ID:  
DEPFCXAG

Objekt-Nr.:  
1000-267



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

Natürlich darf da auch eine hervorragende Versorgung mit Kindergarten- und Krippenplätzen für unseren Kleinsten nicht vergessen werden. Für die Weiterbildung oder wer das Musikalische bevorzugt findet in Haar auch eine eigene Volkshochschule, sowie eine Musikschule.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden; ein REWE-Markt liegt nur etwa 125 Meter entfernt, ein ALDI Süd, ein dm-Drogeriemarkt und ein Getränkefachhandel ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für den größeren Wocheneinkauf bieten sich gleich zwei EDEKA-Märkte an, welche sich in der Nähe befinden.

Für die Freizeitgestaltung ist ebenfalls bestens gesorgt. Der nahegelegene Park (Buga) lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Auch Spielplätze sind in der Umgebung vorhanden, sodass die Kinder nach Herzenslust spielen können und für die Sommermonate steht ein eigenes Freibad, sowie zwei Hallenbäder zur Verfügung.

Sie gehen gerne ins Kino ? Wunderbar, denn die Stadt Haar hat ein eigenes, modernes Kino und feiert auch jedes Jahr sein eigenes Haarer-Volkfest !

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bushaltestellen (Linie 193) befinden sich in unmittelbarer Nähe, und der nächste Bahnhof in der Stadt Haar ist ebenfalls schnell & gut erreichbar. Außerdem erreichen Sie mit der Buslinie 193 den beliebten U-Bahnhof München-Trudering.

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.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Diese Wohnung begeistert und überzeugt mit vielen Vorteilen - und eine Besichtigung wird alle Fragen beantworten und Ihnen ein gutes Gefühl vermitteln!

Die Fakten: Hell, sonnig & Überzeugend

+ 121 m² Wohnraum: Platz für Entfaltung, für das Home Office und Ihre persönlichen Rückzugsmomente.

+ 4-Zimmer-Quartett: ob Kinderlachen, konzentriertes Homeoffice oder das lang ersehnte Gästezimmer – hier finden Sie für alle Ansprüche genügend Platz und Raum.

+ Sonniges Frischluft-Glück: ein privater Süd-Garten mit Terrasse für die Grillmeister und einem separaten Gerätehäuschen im Innenhof

+ Zukunftssicher gebaut: Baujahr 2004 – modern, solide und mit einer Energieeffizienzklasse C absolut im grünen Bereich.

+ Kulinarik inklusive: die vorhandene, sehr gepflegte Einbauküche wartet bereits auf Ihre Einweihungsparty.

+ Logistik-Meisterleistung: modernes Badezimmer mit Badewanne und extra bodengleicher Dusche, separates Gäste-WC und ein weiteres Duschbad im Souterrain (möglich) – das Ende des morgendlichen Badezimmer-Staus.

+ Ihr fahrbarer Untersatz: gleich zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze (kein Duplex!) wartet für je 20.000 € auf Ihr/e Fahrzeug/e; für die Fahrräder steht Ihnen ein zusätzlicher Fahrradabstellraum in der Anlage zur Verfügung.

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 31.12.2024 stolze ca. 640.000,00 Euro. Hier wurde nicht nur gewohnt, sondern klug gewirtschaftet.

+ diese Wohnung ist sofort, nach Zahlung des Kaufpreises, verfügbar.

Das Hausgeld für die Wohnung beträgt monatlich ca. 560 Euro, davon gehen ca. 134 Euro in die Rücklagen. Die auf Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten belaufen sich auf ca. 345 Euro pro Monat, die nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten betragen lediglich monatlich ca. 81 Euro.  
(Quelle: Datensatz des Wirtschaftsplanes 2026).

Die enorme Instandhaltungsrücklage von ca. 640.000 € bildet hier ein außergewöhnliches Sicherheitsmerkmal und überzeugt auch bei der Finanzierungsberatung.

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 857.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf die jeweiligen Tiefgaragen-Stellplätze).

Sie können selbst entscheiden, ob Sie die beiden Tiefgaragenstellplätze zur Wohnung dazu erwerben möchten.

(857.000,00 Euro Wohnung + 20.000,00 Euro für den Stellplatz No.1 + 20.000,00 Euro für den Stellplatz No.2 = 897.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

## Objektbeschreibung

---

Wohnen wie im eigenen Reihenhaus – das seltene „Haus-im-Haus“-Konzept

Wer den Komfort einer Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines eigenen Hauses verbinden möchte, findet hier eine außergewöhnliche Immobilie. Diese vollständig renovierte 4-Zimmer-Maisonettewohnung ist weit mehr als eine klassische Wohnung – sie wurde in der Bauweise eines Reihenhauses errichtet und bietet ein in Eigentumsanlagen nur selten anzutreffendes „Haus-im-Haus“-Konzept.

Bereits der separate Eingangsbereich vermittelt das Gefühl, nach Hause zu kommen. Die großzügige Diele bietet viel Platz zum Ankommen, während ein praktischer Abstellraum für Ordnung sorgt. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das durchdachte Wohnkonzept ein und bildet gemeinsam mit dem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche, helle Atmosphäre und verbinden den Wohnraum mit der sonnigen Südterrasse und dem eigenen Gartenanteil. Hier genießen Sie die Vorzüge eines privaten Außenbereichs – ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim Spielen mit den Kindern oder beim entspannten Ausklang eines Sommertages.

Das Obergeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich der Familie. Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne sowie einer nahezu bodengleichen Dusche und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Ein weiterer Pluspunkt befindet sich im Souterrain. Das außergewöhnlich helle und großzügige Zimmer eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Arbeitsbereich, Fitnessraum, Hobbyzimmer oder Jugendzimmer. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf dieser Ebene ein weiteres Duschbad zu realisieren. Von hier aus gelangen Sie direkt in Ihren privaten Kellerraum mit Strom- und Lichtanschluss.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei großzügige Tiefgaragenstellplätze, die neben den Fahrzeugen zusätzlichen Platz für Fahrräder oder weiteren Stauraum bieten.

Die im Jahr 2004 errichtete Wohnanlage präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und verfügt über eine solide Instandhaltungsrücklage von rund 640.000 €. Für zusätzliche Zukunftssicherheit sorgt die geplante Anbindung an eine Geothermie-Fernwärmeversorgung in den Jahren 2027 bis 2028.

Ein Zuhause, das sich nicht wie eine Wohnung anfühlt - sondern wie Ihr eigenes Haus !

Immobilien dieser Art sind nur selten am Markt verfügbar. Sie vereinen die Großzügigkeit und Eigenständigkeit eines Reihenhauses mit den organisatorischen Vorteilen einer Eigentumswohnung. Wer ein Zuhause sucht, das Raum, Privatsphäre und Lebensqualität bietet, ohne die Verpflichtungen eines klassischen Einfamilien- oder Reihenhauses übernehmen zu müssen, findet hier eine außergewöhnliche Gelegenheit.

## **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 (Architektin) überprüfen lassen. Wir übernehmen hierfür keine Haftung für Angaben Dritter.

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: 17.04.2026 - Änderungen vorbehalten



Impressionen











