



## 85540 Haar

Familien(t)raum: 4-Zi-REH in WEG mit Privatgarten, DG-Studio und direktem TG-Zugang



**1.050.000 €**

Kaufpreis

**91,62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**146,48 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**DEMOS Wohnbau GmbH**

DEMOS Wohnbau GmbH

Tel.: +49 89 231 73 200

[anfrage@demos.de](mailto:anfrage@demos.de)

NATURQUARTETT  
GRONSDORF

### Flächen & Zimmer

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche   | 91,62 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche   | 146,48 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                     |
| Schlafzimmer | 3                     |
| Badezimmer   | 2                     |
| separate WCs | 1                     |
| Terrassen    | 1                     |

### Preise & Kosten

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Kaufpreis           | 1.050.000 € |
| provisionspflichtig | ×           |

### Allgemeine Infos

|               |     |
|---------------|-----|
| Gruppennummer | 239 |
|---------------|-----|

### Zustand

|                  |           |
|------------------|-----------|
| alter.alter_attr | Neubau    |
| Zustand          | Erstbezug |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

Die Eckdaten von "NaturQuartett - Gronsdorf"

- 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Terrasse, Balkon oder Loggia
- Wohnflächen von ca. 27 m<sup>2</sup> bis ca. 112 m<sup>2</sup>
- DG-Wohnungen mit großzügigen, geschützten Loggien
- 4-Zimmer-Reihenhäuser (in WEG) mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 147 m<sup>2</sup> Nutzfläche und direktem Kellerzugang durch die Tiefgarage
- Objekteigene Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Optionale E-Ladelösung in der Tiefgarage über einen Betreiber möglich
- Aufzug von Unter- bis Dachgeschoss (gilt nicht für die Reihenhäuser in WEG)
- Bauweise nach Gebäudeenergiegesetz 2020 mit Novellierung zum 20.07.2022
- Energieeffizienzklasse A
- Photovoltaikanlage mit Energiespeicher für die Mitversorgung der Heizungsanlage sowie des Gemeinschaftseigentums
- Heizungsart: Grundwasserwärmepumpe

Ausstattungsdetails:

- Parkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Elektrische Raffstores
- Dezentrales Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Handtuchheizkörper in Bad und Duschbad
- Gehobene Standardausstattung mit Wahlmöglichkeiten, z. B.
- Parkettboden
- Waschtisch / WC von Laufen
- Fliesen (Boden und Wand) von Villeroy & Boch
- Armaturen von Hansgrohe

Angaben des vorläufigen Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20.07.2022:

- Art des Energieausweis: Energiebedarfsausweis - Vorschau
- Endenergiebedarf: 22,3 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)
- Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Strom-Mix
- Baujahr Gebäude, Wärmeerzeuger gem. Energieausweis: 2023
- Energieeffizienzklasse: A+



## Beschreibung

In Gronsdorf, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Haar, entsteht ein vielfältiges Angebot an neuem Wohnraum. Dieses umfasst Eigentumswohnungen mit 1 bis 4 Zimmern sowie Reihenhäuser (in WEG) mit 4 Zimmern. Ergänzt wird das malerische Ensemble durch 3 Gewerbeeinheiten mit Büroflächen von ca. 100 m<sup>2</sup>.

Gronsdorf liegt direkt an der Münchner Stadtgrenze zwischen Waldtrudering und der Messestadt Riem und ist mit einer eigenen S-Bahn-Station und dem U-Bahn-Halt Messestadt Ost an den ÖPNV angebunden. Der Riemer Park, ein 210 Hektar großer Landschaftspark mit Badesee, ist nur wenige Minuten zu Fuß von unserem Bauprojekt entfernt und verleiht der Gegend seinen hohen Freizeit- und Naherholungswert.

## Lage

### WILLKOMMEN!

Gronsdorf ist ein Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack: Der idyllische Ortsteil von Haar liegt direkt an der Münchner Stadtgrenze zwischen Waldtrudering und der Messestadt Riem.

Ein eigener S-Bahnhof, sehr gute Nahversorgung und die attraktive Erholungslandschaft machen Gronsdorf aus. Genau richtig also für unser kleines Ensemble, das sich in dieser Vorteilslage "NaturQuartett - Gronsdorf" nennen kann.

### BERATUNG VOR ORT

Unser Showroom befindet sich in der Peter-Wolfram-Straße 31 in 85540 Haar - Ortsteil Gronsdorf

Persönliche Beratung durch Ihre Verkaufsberater im Auftrag der DEMOS Wohnbau GmbH:

Freitag von 16:00 bis 19:00 Uhr

Samstag und Sonntag von 14:00 bis 18:00 Uhr

oder im Rahmen eines individuell vereinbarten Beratungstermins.

Sie erreichen Ihre Verkaufsberater jederzeit persönlich unter der Telefonnummer: 089 / 231 73 200.





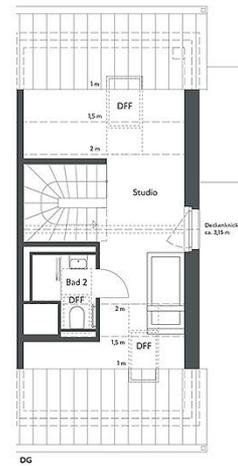
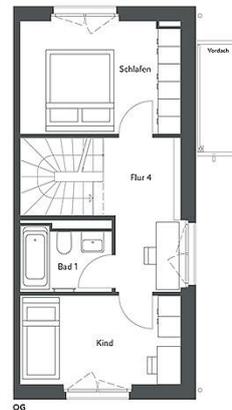
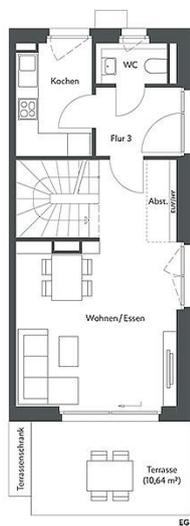
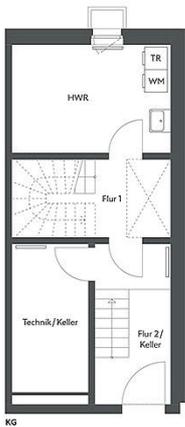
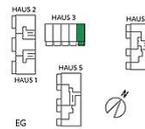
NaturQuartett GRONSDORF

NaturQuartett  
GRONSDORF

NaturQuartett GRONSDORF

### Haus 3.0.5

4-Zimmer-Reiheneckhaus  
91,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 146,48 m<sup>2</sup> nutzbare Fläche



| Kellergeschoss | Wfl.                       | Nfl. |
|----------------|----------------------------|------|
| HWR            | 12,06 m <sup>2</sup>       |      |
| Technik/Keller | 7,96 m <sup>2</sup>        |      |
| Flur 1         | 6,38 m <sup>2</sup>        |      |
| Flur 2/Keller  | 7,14 m <sup>2</sup>        |      |
| <b>Gesamt</b>  | <b>33,54 m<sup>2</sup></b> |      |

| Erdgeschoss    | Wfl.                       |
|----------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen   | 21,42 m <sup>2</sup>       |
| Kochen         | 5,90 m <sup>2</sup>        |
| Flur 3         | 3,90 m <sup>2</sup>        |
| WC             | 1,95 m <sup>2</sup>        |
| Abst.          | 1,32 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse (1/2) | 5,32 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>39,81 m<sup>2</sup></b> |

| Obergeschoss  | Wfl.                       |
|---------------|----------------------------|
| Schlafen      | 12,63 m <sup>2</sup>       |
| Kind          | 10,06 m <sup>2</sup>       |
| Bad 1         | 3,90 m <sup>2</sup>        |
| Flur 4        | 7,60 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>34,19 m<sup>2</sup></b> |

| Dachgeschoss  | Wfl.                       | Nfl.                       |
|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Studio        | 15,24 m <sup>2</sup>       | 30,95 m <sup>2</sup>       |
| Bad 2         | 2,38 m <sup>2</sup>        | 2,67 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>17,62 m<sup>2</sup></b> | <b>33,62 m<sup>2</sup></b> |



abgehängte Decke  
Schiebesitz  
EUV/HV = Heizungs- und Elektrounterverteilung  
DFF = Dachflächenfenster



