



85540 Haar

4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Top-Lage von Haar !



857.000 €

Kaufpreis

121 m²

Wohnfläche

6 m²

Nutzfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Selbstständiger Immobilienmakler (IHK), c/o RE/MAX Prime

Holger Böhm

Tel.: 004989904204683

hb@remax-prime.de

HOLGER BÖHM



WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m ²
Nutzfläche	6 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	12 m ²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

Ab-Datum	17.04.2026
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	2004
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	857.000 €
Hausgeld	438 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	18.11.2033
Baujahr (Haus)	2004
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	83.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	C



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befeuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

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.

+ Transparente Kosten: Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 560 Euro, hierbei ist auch die Instandhaltungsrücklage enthalten.

Ein kleiner Insider-Tipp von REMAX Prime:

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

+ Übergabe der Wohnung: nach Vereinbarung.



Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 857.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf die jeweiligen Tiefgaragen-Stellplätze).
Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.
(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).

Für mehr Information fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.



Beschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus – nur besser organisiert!

Wer sagt eigentlich, dass man sich zwischen Wohnung und Haus entscheiden muss? Hier bekommen Sie einfach beides.

Diese vollständig renovierte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten „Haus im Haus“-Konzept über drei Ebenen und schafft ein Wohngefühl, das man sonst nur vom eigenen Haus kennt – kombiniert mit den Vorteilen einer gepflegten Wohnanlage.

Schon beim Eintreten wird klar: Hier wurde mitgedacht.

Der großzügige Eingangsbereich bietet Platz zum Ankommen, ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung und die hochwertige Einbauküche liegt zentral und stilvoll eingebettet im Wohnkonzept.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück: hell, freundlich und angenehm offen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme Atmosphäre. Direkt angeschlossen: die sonnige Süd-Terrasse mit eigenem Gartenanteil – ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss erwartet Sie der private Bereich:

Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleide. Das moderne Badezimmer überzeugt mit Badewanne und nahezu bodengleicher Dusche.

Ein echtes Highlight ist das Souterrain:

Ein großes, überraschend helles Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von Arbeiten bis Hobby. Zusätzlich besteht die Option, hier ein weiteres Duschbad zu realisieren. Von dieser Ebene aus gelangen Sie auch direkt in Ihren eigenen Kellerraum mit Strom- und Lichtanschluss.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze mit zusätzlichem Platz für Fahrräder oder Stauraum. Eine mögliche Umhausung schafft zusätzlichen Schutz und Privatsphäre.

Die gepflegte Wohnanlage aus dem Jahr 2004 verfügt über eine solide Rücklage von ca. 640.000 € und steht für nachhaltige Werterhaltung. Perspektivisch besonders interessant: die geplante Anbindung an eine Geothermie-Fernwärmeversorgung (2027–2028).

Fazit:

Ein Zuhause für alle, die Großzügigkeit, Flexibilität und ein echtes Wohngefühl suchen – ohne auf Komfort verzichten zu wollen. Hier passt einfach alles ein Stück besser zusammen.

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 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.

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 (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



HOLGER BÖHM

RE/MAX
THE
RE/MAX
COLLECTION

DIN EN 15733
Zertifiziert nach
Immobilienmarkt

RE/MAX
Prime

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de























Das Souterrain

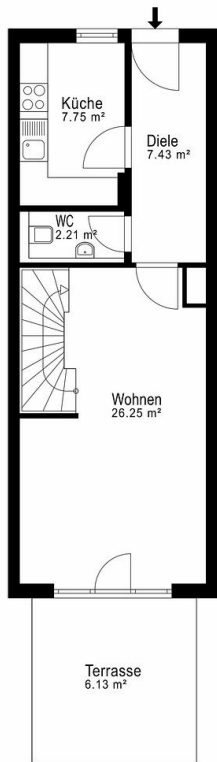
WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

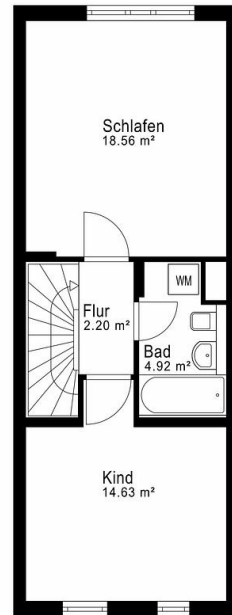




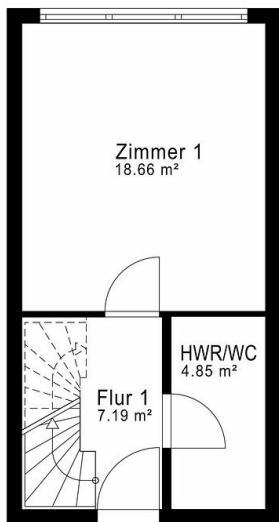




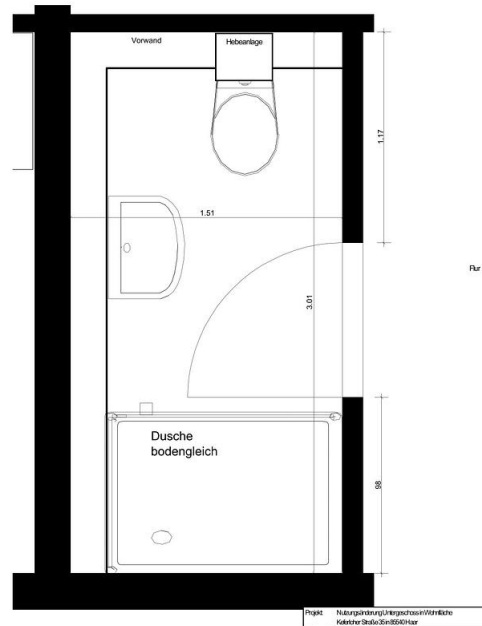
REMAX Prime
www.remax-prim.de



REMAX Prime
www.remax-prim.de



REMAX Prime
www.remax-prim.de



Projekt: Naturgerüstung/Innengestaltung/Wohnfläche
Kollektor: Berlin/030/2024/14/14

Umbaukosten ca. 12 Tsd. - 15 Tsd. / Angebot liegt vor

REMAX Prime
www.remax-prim.de

