



85540 Haar

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und hochwertiger Ausstattung



2.045 €

Kaltmiete

87,04 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Katharina Marz

Tel.: 015560351606

marz@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87,04 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,47 m ²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.045 €
Warmmiete	2.500 €
Nebenkosten	305 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monatsmieten



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.09.2024
gültig bis	29.09.2034
Baujahr (Haus)	2024
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	24.7

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.09.2026

Zustand

Baujahr	2024
letzte Modernisierung	2024
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 2024
- 3 Zimmer
- ca. 87,04 m²
- Energiesparende Grundwasser-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für eine effiziente Wohnraumbelüftung
- Einbruchhemmende Kunststofffenster mit wärmedämmender Dreifachverglasung
- Komfortable, elektrische Bedienung der Rollläden
- Edle Parkettböden in allen Wohn-/Schlafräumen
- Ausgewählte Fliesen und Balkon Beläge
- Bad mit Badewanne, moderner Sanitär-Ausstattung und Handtuchheizkörper
- Hochwertige Einbauküche, inkl. Elektrogeräte
- Kellerabteil mit Licht und Strom
- 2 TG-Stellplätze



Beschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2024 überzeugt mit einer durchdachten Grundrissgestaltung sowie einer exklusiven Ausstattung auf ca. 87,04 m² Wohnfläche.

Besonders hervorzuheben sind die beiden großzügigen Ost-Balkone, die den Wohnraum ideal ergänzen und sowohl sonnige Morgenstunden als auch entspannte Rückzugsmöglichkeiten im Freien bieten.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft dank der großzügigen Fensterflächen eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Die hochwertige Einbauküche in modernem Weiß inklusive sämtlicher Elektrogeräte fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein und verbindet modernes Design mit funktionalem Komfort.

Das großzügige Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Homeoffice-Zimmer. Ergänzend verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort im Alltag zusätzlich erhöht.

Edle Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen verleihen der Wohnung eine warme und elegante Ausstrahlung. Ergänzt wird die hochwertige Innenausstattung durch ausgewählte Fliesen- und Balkonbeläge sowie ein modernes Badezimmer mit stilvoller Sanitär-Ausstattung, Badewanne, praktischem Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie: Eine energiesparende Grundwasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen sorgt für ein angenehmes Wohnklima und eine effiziente Wärmeversorgung. Die kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gewährleistet zusätzlich eine optimale Wohnraumbelüftung und trägt zu einem nachhaltigen Energiekonzept bei.

Moderne Ausstattungsdetails wie elektrische Rollläden, einbruchhemmende Kunststofffenster mit energieeffizienter Dreifachverglasung sowie ein Aufzug im Haus unterstreichen den zeitgemäßen Standard dieser Immobilie und bieten ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil mit Licht und Strom sowie zwei Tiefgaragenstellplätze.

Die Bilder der Wohnung wurden auf Wunsch der aktuellen Mieter zum Schutz der Privatsphäre teilweise digital optimiert und aufbereitet.

Lage

Der idyllische Münchner Osten – nahe an der City, noch näher am Grünen! Direkt am östlichen Stadtrand von München und unweit der Neuen Messe München liegt die Gemeinde Haar. Die bestens ausgebaute Infrastruktur Haars liefert alles rundum Einkaufen, Gesundheit, Lernen und Freizeit – von Restaurants bis Fitnessstudios. Fast alles befindet sich in unmittelbarer Umgebung oder ist sogar problemlos zu Fuß erreichbar.

Der nahe gelegene Südpark bietet mit seinen vielen Spazier- und Laufwegen, Spielplätzen sowie Erholungs- und Fitnessbereichen eine ideale Freizeitgestaltung. Hier finden sportlich Aktive zum Beispiel einen Trimm-Dich-Pfad, Tischtennisplatten, eine Skateranlage, Stockschießbahnen und bei Schnee einen kleinen Rodelberg. Sehr beliebt ist der Park auch bei Hundebesitzern, die ihre Lieblinge hier frei laufen lassen können.

Optimal ist auch der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel. Mit der S-Bahn gelangt man vom



Bahnhof Haar in kürzester Zeit an den Münchner Marienplatz. Mit dem Auto benötigt man vom Ortszentrum nur knapp 3 Minuten bis zur Auffahrt auf die A99 und knapp 30 Minuten bis zum Flughafen. Ideale Voraussetzungen um flexibel und unkompliziert alle Nah- und Fernziele zu erreichen.















 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER



 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER







RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER







RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER