



**85540 Haar**

**HEGERICH: Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Haar – ideal für Kapitalanleger & Selbstnutzer!**



**450.000 €**

Kaufpreis

**69,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Saphira Riegler  
Tel.: +49 (0)89 230 69 62 12  
[sr@hegerich-immobilien.de](mailto:sr@hegerich-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Wohnfläche          | 69,5 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                   |
| Badezimmer          | 1                   |
| Balkone / Terrassen | 1                   |

**Preise & Kosten**

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Kaufpreis            | 450.000 € |
| Heizkosten enthalten | ✓         |
| Hausgeld             | 332,06 €  |
| provisionspflichtig  | ✓         |
| Aussen-Courtage      | 3,57%     |



## Energieausweis

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Art                       | Verbrauch                   |
| Ausstelldatum             | 01.04.2019                  |
| gültig bis                | 01.04.2029                  |
| mit Warmwasser            | ✓                           |
| Baujahr (Haus)            | 1961                        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude                 |
| Energieverbrauchskennwert | 124 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Primär-Energieträger      | Gas                         |
| Wertklasse                | D                           |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Baujahr               | 1961        |
| letzte Modernisierung | 2015        |
| Zustand               | teilsaniert |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum            | ✓        |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|       |   |
|-------|---|
| Wanne | ✓ |
|-------|---|

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger!
- 3-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung und einem kompakten Grundriss auf ca. 69,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helles Wohnzimmer mit Balkonzugang zum Sonnigen Westbalkon
- Eine neue Gasheizung aus dem Jahre 2024
- Gute Anbindung: Bus direkt vor der Haustür, schnelle Erreichbarkeit der Wasserburger Landstraße
- Attraktive Umgebung: Schwimmbad Haar, Einkaufsmöglichkeiten, Kinos und Schulen in direkter Umgebung
- Münchner Innenstadt in ca. 30 Minuten erreichbar



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage von Haar überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, ein gepflegtes Erscheinungsbild und viel Wohnqualität auf ca. 69,50 m<sup>2</sup>. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier erwartet Sie eine Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten!

Nach dem Eintreten betreten Sie zunächst den zentralen Flur, von dem aus sich alle Räume bequem erschließen lassen. Zur einen Seite liegt das gemütliche Kinderzimmer, daneben das ruhige Schlafzimmer. Geradeaus öffnet sich das helle Wohnzimmer – das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Westbalkon mit herrlichem Ausblick ins Grüne und in den ruhigen, gepflegten Innenhof – besonders im Sommer ein echtes Highlight.

Die separate Küche liegt direkt neben dem Wohnzimmer und sorgt für eine klare Raumstruktur mit kurzen Wegen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein praktischer Abstellbereich im Flur oder in der Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein Kellerabteil ist ebenfalls im Angebot enthalten.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand, mit viel Charme und einem idealen Grundriss – perfekt für alle, die ein angenehmes Zuhause mit Wohlfühlcharakter suchen. Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich dieses besondere Wohnangebot!

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 450.000 EUR; zusätzlich fällt eine Käuferprovision von 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer an.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Haar, einer charmanten Gemeinde östlich von München, die durch ihre perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung überzeugt. Direkt vor der Haustür befindet sich eine Bushaltestelle, die eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Kinos und Schulen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Ein besonderes Highlight der Lage ist das Schwimmbad Haar, das fußläufig erreichbar ist – ideal für Sportbegeisterte oder entspannte Wochenenden.

Wer in die Münchner Innenstadt pendelt, profitiert von der ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Dank der nahegelegenen Wasserburger Landstraße sind Sie mit dem Auto schnell in der Stadt, alternativ dauert auch die Fahrt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 30 Minuten.

Haar selbst bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grün, gepflegten Wohngebieten und einer hervorragenden Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: die Nähe zur Großstadt und die Ruhe eines angenehmen Wohnviertels.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam von Hegerich Immobilien steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.



Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse>  
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir auch Sie beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.  
Kontaktieren Sie uns telefonisch unter 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage:  
[www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de)











