



**85540 Haar**

**HEGERICH: Modern wohnen in Haar: Komplett renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon!**



**480.000 €**

Kaufpreis

**68,97 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          | 68,97 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                    |
| Badezimmer          | 1                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |

**Preise & Kosten**

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Kaufpreis            | 480.000 € |
| Heizkosten enthalten | ✓         |
| Hausgeld             | 315,78 €  |
| provisionspflichtig  | ✓         |
| Aussen-Courtage      | 3,57%     |



### Energieausweis

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

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Zustand

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Baujahr               | 1961 |
| letzte Modernisierung | 2025 |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Abstellraum            | ✓       |

### Befuerung

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

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Parkett | ✓ |
|---------|---|

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger!
- Komplett renovierte Wohnung mit hochwertigen Elementen
- 3-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung und einem kompakten Grundriss auf ca. 68,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helles Wohnzimmer mit offener Küchenecke
- Ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Sonniger Südbalkon zum ruhigen Innenhof
- 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 vollständig renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses vereint modernen Wohnkomfort mit einer charmanten und ruhigen Wohnlage in Haar.

Auf ca. 68,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte und alltagstaugliche Raumaufteilung. Herzstück ist das helle Wohnzimmer mit offener Küchenecke und direktem Zugang zum Südbalkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist – ein perfekter Ort für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das komplett erneuerte Badezimmer besticht durch hochwertige Materialien, eine bodengleiche Dusche und einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Es bietet modernen Komfort und zeitgemäße Ausstattung – stilvoll, funktional und mit viel Liebe zum Detail gestaltet.

Große Fensterfronten bringen viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die neue Gasheizung aus dem Jahr 2024 sowie ein hochwertiger, neuer Bodenbelag runden das hochwertige Gesamtbild ab. Ein Kellerabteil ist ebenfalls im Angebot enthalten.

Ob zur Eigennutzung oder als wertstabile Kapitalanlage – diese Immobilie überzeugt durch Qualität, Lage und Potenzial. Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich dieses besondere Wohnangebot!

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 480.000 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)













