



85540 Haar

So selten wie begehrt: 4-Zimmer-Gartenwohnung in München-Haar – Ihr Wohnraum in Toplage!



767.000 €

Kaufpreis

108 m²

Wohnfläche

8 m²

Nutzfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Holger Böhm

Tel.: 004989904204683

hb@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m ²
Nutzfläche	8 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	2 m ²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2004
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	767.000 €
Aussen-Courtage	3,57 inkl. 19%

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.03.2028
Baujahr (Haus)	2004
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	100.30
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Gas	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Diese Wohnung begeistert auf den ersten Blick – und hält selbst der kritischsten Prüfung auf den zweiten Stand.

Die Fakten: Glasklar & Überzeugend

- + 108 m² Wohnraum: Platz für Entfaltung, Familienkonferenzen und Rückzugsmomente.
- + Das 4-Zimmer-Quartett: Ob Kinderlachen, konzentriertes Homeoffice oder das lang ersehnte Gästezimmer – hier müssen Sie keine Kompromisse eingehen.
- + Doppeltes Frischluft-Glück: Ein privater Garten mit Terrasse für die Grillmeister und ein zusätzlicher Balkon für die stillen Genießer.
- + Zukunftssicher gebaut: Baujahr 2004 – modern, solide und mit einer Energieeffizienzklasse D absolut im grünen Bereich.
- + Kulinarik inklusive: Die moderne Einbauküche wartet bereits auf Ihre ersten Koch-Experimente.
- + Logistik-Meisterleistung: Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss plus separates Gäste-WC – das Ende des morgendlichen Badezimmer-Staus.
- + Ihr fahrbarer Untersatz: Ein optionaler Tiefgaragen-Einzelstellplatz (kein Duplex!) wartet für 20.000 € auf Ihr Fahrzeug.

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 31.12.2023 stolze 557.542,00 Euro. Hier wurde nicht nur gewohnt, sondern klug gewirtschaftet.
- + Transparente Kosten: Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 454Euro (inkl. Garage), wovon bereits 141,25 Euro in die Rücklagen fließen.

Das Investment: Die Wohnung ist für 767.000,00 Euro erhältlich. Zusammen mit dem Stellplatz ergibt sich ein Gesamtpreis von 787.000,00 Euro.

Ein kleiner Insider-Tipp von REMAX Prime: Die enorme Rücklage von über einer halben Million Euro ist ein „Halleluja-Moment“ für jeden Bankberater. Das wollen wir als ein sehr positives Sicherheitsmerkmal hervorheben.

- + Übergabe der Wohnung: nach Vereinbarung.



Für mehr Informationen fordern Sie bitte das umfassende Exposé an.



Beschreibung

Exklusiv bei REMAX Prime – Wo Wohnträume Wurzeln schlagen.

Hand aufs Herz: Die Suche nach einer 4-Zimmer-Wohnung in Haar gleicht oft der Suche nach der Stecknadel im Heuhaufen – nur dass der Heuhaufen in diesem Fall eine der begehrtesten Lagen im Münchner Umland ist. Doch heute haben Sie den Jackpot geknackt. Wir präsentieren: Eine echte Perle – eine Erdgeschoss-Rarität.

Die inneren Werte: Großzügigkeit trifft auf kluge Planung
Auf ca. 108 m² entfaltet sich ein Raumwunder, das Familienräte, Homeoffice-Strategen und Ästheten gleichermaßen begeistert:

Das Herzstück: Ein großzügiger Wohn-Essbereich, der so viel Licht liefert, dass man fast eine Sonnenbrille braucht. Hier wird gelacht, gelebt und der Cappuccino zelebriert.

Die Outdoor-Oase: Von hier aus geht es direkt auf Ihre sonnige West-Terrasse und in den eigenen Garten. Ob Sandkasten-Abenteuer oder High-End-Grillabend – das ist Ihr privater Park.

Die Schlaf-Suiten: Drei weitere Räume warten auf Ihre Ideen. Das Elternschlafzimmer verfügt sogar über einen eigenen Balkon – der perfekte Fluchtpunkt für den ersten Kaffee am Morgen, bevor der Familientrübels losgeht.

Wellness & Organisation: Ein helles Tageslichtbad mit Wanne für die Entspannung sowie ein separates Gäste-WC (lebensrettend an hektischen Montagmorgenden).

Warum diese Wohnung kein „Objekt“, sondern ein „Zuhause“ ist.

In der Immobilienwelt reden wir oft über Bausubstanz und Rendite. Doch bei REMAX Prime wissen wir: In dieser Wohnung werden Geburtstagskerzen ausgepustet, wichtige Lebensentscheidungen bei einem Glas Wein getroffen und Kinder machen ihre ersten wackeligen Schritte im eigenen Garten. Es ist die Bühne für Ihr Leben.

REMAX Prime lädt Sie ein: Machen Sie Schluss mit der Suche und fangen Sie an mit dem Ankommen.

Für mehr Informationen fordern Sie bitte Ihr persönliches Exposé an.

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 Grundschule am Jagdfeldring in weniger als einem Kilometer erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen es den Kindern, selbstständig zur Schule zu gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Ein REWE-Markt liegt nur etwa 125 Meter entfernt, und auch ALDI Süd ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für den größeren Wocheneinkauf bietet sich der EDEKA-Markt an, der ebenfalls in der Nähe liegt.

Für die Freizeitgestaltung ist ebenfalls gesorgt. Der nahegelegene Park lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Auch Spielplätze sind in der Umgebung vorhanden, sodass die Kinder nach



Herzenslust spielen können.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, und der nächste Bahnhof ist ebenfalls gut erreichbar. 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 Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das ursprüngliche Gebäude im Jahr 2004 auch wirklich erbaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

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: 16.03.2026 - Änderungen vorbehalten





HOLGER BÖHM





THE
RE/MAX
COLLECTION



RE/MAX
Prime

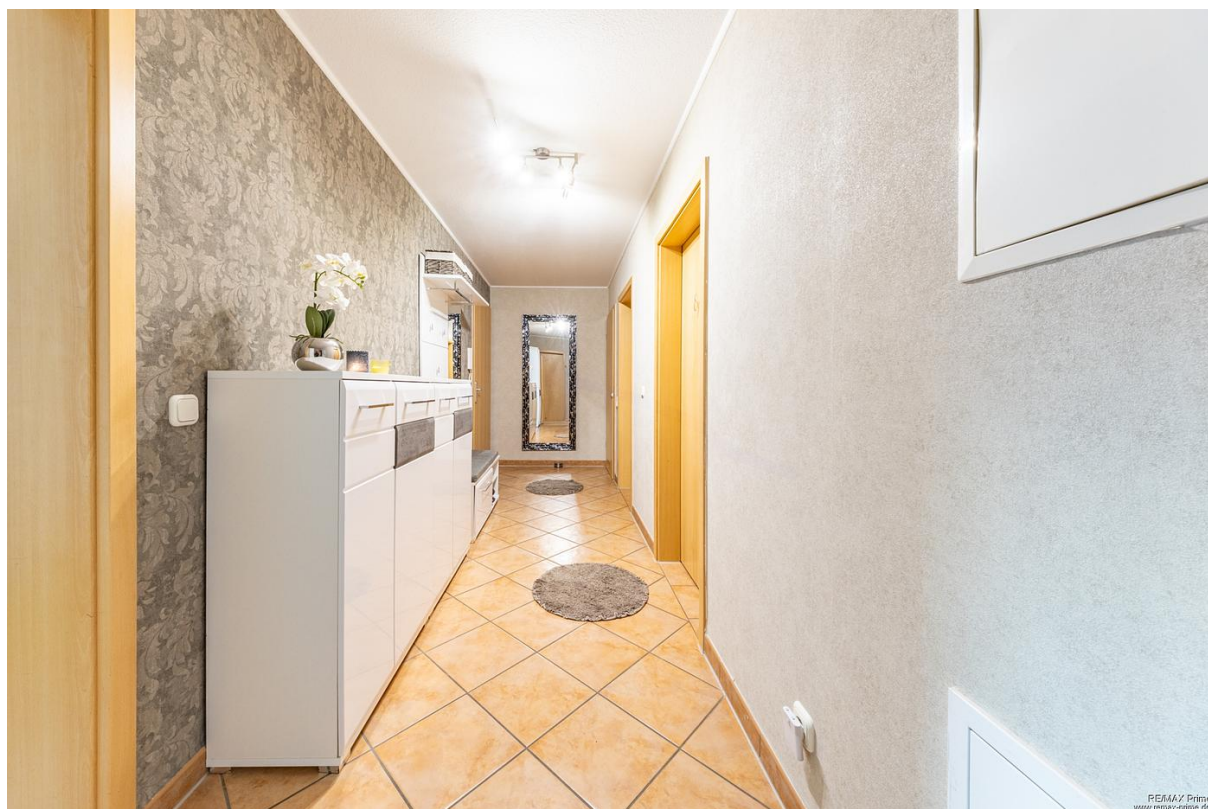
WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



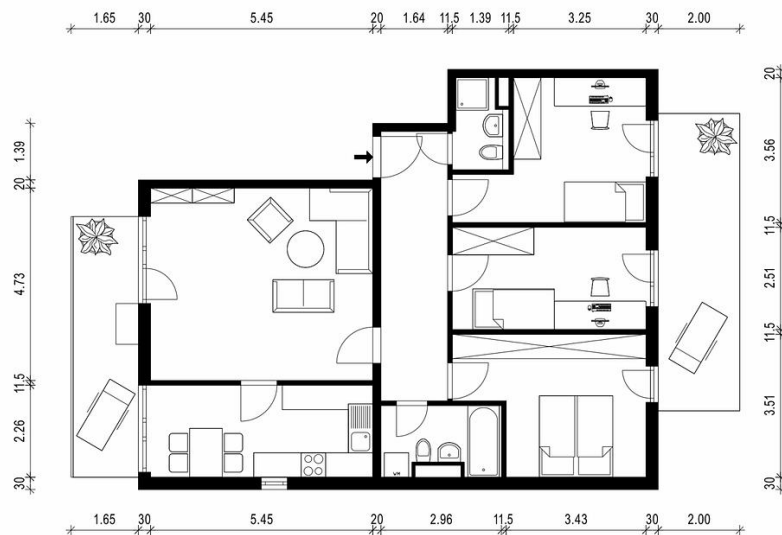




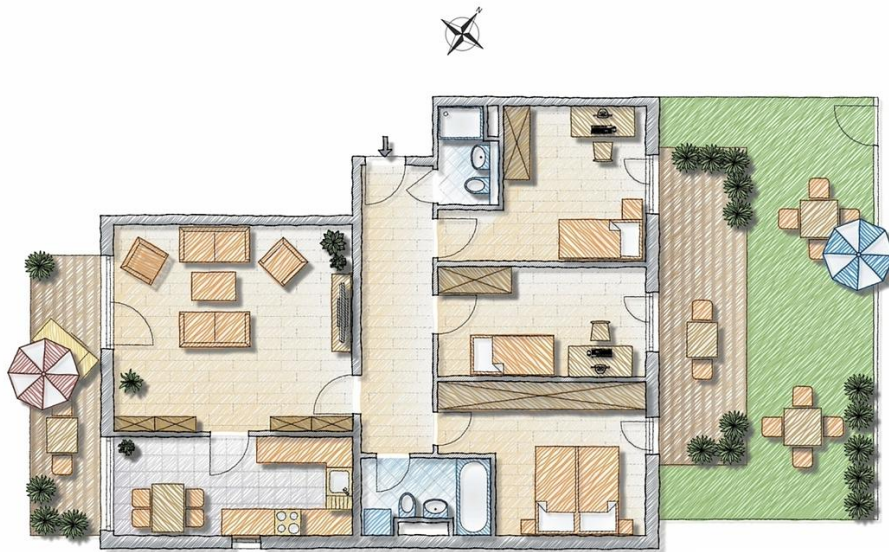








RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

**Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen
Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!**



Holger Böhm's
KI-Assistenz
Telefon 089 414 35 692

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 414 35 692**

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



RE/MAX
Prime

**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 414 35 692**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

AH

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de