

Haag in Oberbayern

# Modernisiertes Einfamilienhaus in begehrter, ruhiger Lage: gehobenes Wohnen zum Verlieben

Objektnummer: 23338023-01

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 360 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Auf einen Blick

Objektnummer	23338023-01
Wohnfläche	ca. 136,17 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	02.12.2024
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	107.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.02.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Die Immobilie

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,18% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,10% p.a. gebundener Sollzins

**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,14% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,10% p.a.	3,18% p.a.
30 Jahre	3,51% p.a.	3,59% p.a.

Stand 01.10.2024

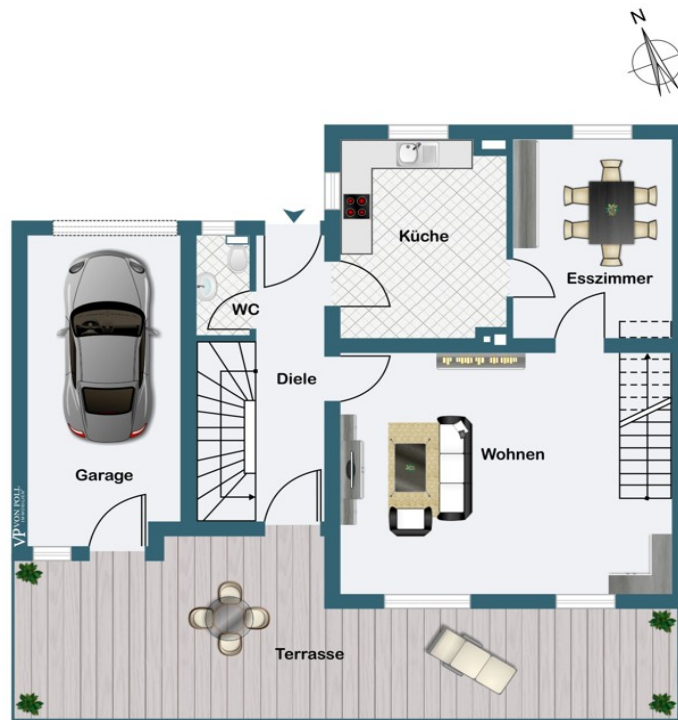
Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW HYPER

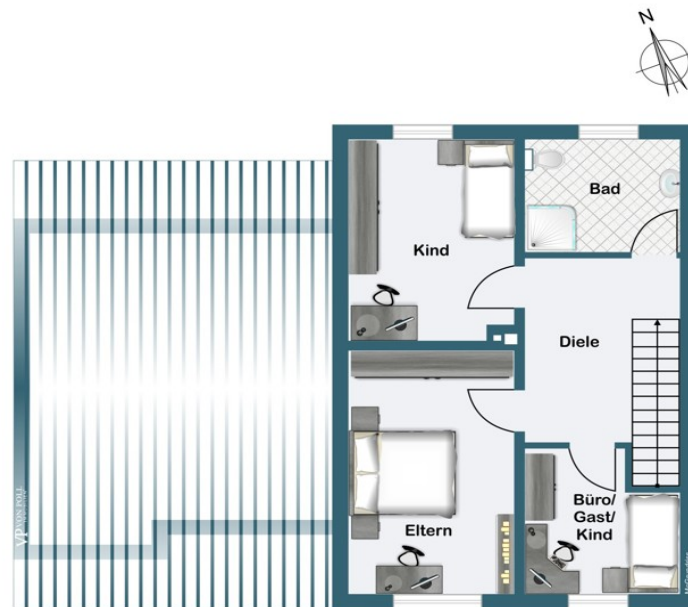
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Ein erster Eindruck

Modernisiertes Einfamilienhaus in begehrter, ruhiger Lage: gehobenes Wohnen zum Verlieben In begehrter und ruhiger Lage am grünen Stadtrand von Haag in Oberbayern, nur einen Katzensprung vom Münchner Osten entfernt, erwartet Sie dieses attraktive, komplett sanierte Einfamilienhaus. Die ruhige Umgebung in einer 30er-Zone bildet den perfekten Rahmen für diese äußerst sympathische Immobilie, die sich auf einem ca. 360 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Trotz der naturnahen Randlage befindet sich in fußläufiger Entfernung das Zentrum von Haag mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs - eine ideale Verbindung von grüner Naherholung und urbanem Treiben. Das ursprünglich 1979 erbaute Massivhaus mit Flachdach verfügt über komfortable 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen sowie weitere knapp 44 m<sup>2</sup> Fläche, die im Untergeschoss in Wohnraumqualität bestechen (diese Flächen sind nicht in der WFL-Berechnung berücksichtigt). Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einer baulichen Aufstockung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein äußerst ansprechendes Raumangebot mit einem ausgedehnten Wohnzimmer, einer 2019 neu eingerichteten weißen Küche mit Fußbodenheizung, dem angrenzenden Esszimmer und einem geräumigen Flur mit Garderobe und geschmackvollem Gäste-WC. Das stilvoll eingerichtete Wohnzimmer bietet die Möglichkeit, einen Grund- oder Schwedenofen anzuschließen, der für behagliche Stunden in den Herbst- und Wintermonaten sorgt. Die LED-Deckenstrahler und der Parkettboden verleihen dem Raum Gemütlichkeit und eine zeitlose Eleganz. Vom Wohnzimmer aus kommt man zu einer großzügigen Südterrasse, die ca. 36 m<sup>2</sup> Platz zum Wohlfühlen bietet und fast vollständig überdacht ist. Eine elektrische Beschattung der Marke WEINOR inkl. Senkrechtmarkise schützt vor der Sonne an heißen Tagen. So können Sie auch im Sommer die Südterrasse ganztägig nutzen – ob für ein ausgedehntes Frühstück, einen familiären Grillnachmittag oder auch um an lauen Sommerabenden ein Buch zu lesen. Der wunderschön eingewachsene Garten sorgt für maximale Privatsphäre. Über einen kleinen Weg erreicht man bequem den Geräteschuppen, in welchem Fahrräder und alle Gartengeräte unterkommen. Im Gewächshaus kann sich jeder Hobbygärtner fruchtbar austoben. Im Obergeschoss finden Sie drei helle Zimmer sowie ein geräumiges, modernes Badezimmer. Dieses wurde ebenfalls 2019 komplett neugestaltet. Der voll ausgestattete Keller bietet zusätzlich ein ca. 31 m<sup>2</sup> großes Zimmer in Wohnraumqualität, welches vielseitig als Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Neben diesem Raum befindet sich das 2019 komplett neu gestaltete Masterbad mit etwas mehr als 12 m<sup>2</sup> Fläche, Fußbodenheizung, Badewanne und Dusche. Außerdem gibt es einen Hauswirtschaftsraum mit neu installierter Gasheizung und zwei weitere Lagerräume. Das gesamte Haus wurde bereits 2014 mit einem Wärmedämmverbundsystem und erst in



2019 mit neuen, dreifach verglasten Fenstern versehen. Die Fenster sind fast überall mit Insektengittern versehen. Zur Immobilie gehört noch eine Garage mit einem neuen Rolltor und zwei Außenstellplätze. Link zum virtuellen Rundgang - 360° Tour: <https://tour.ogulo.com/O9R8> Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann stellen Sie bitte im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schöne Zuhause näher bringen zu dürfen.

Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Ausstattung und Details

Sanierung - Renovierung - Modernisierung

Innen

- + 2019 Gasheizung
- + 2019 Rückstauanlage
- + 2019 Master-Badezimmer KG mit FB-Heizung ca. 12,5 m<sup>2</sup>
- + 2022 Fliesenboden im Hobbyraum KG ca. 36 m<sup>2</sup>
- + 2020 Hauseingangstüre Alu
- + 2019 Fliesen im Flur und Küche
- + 2019 Gäste-WC
- + 2019 Einbauküche
- + 2015/2019 Eichenparkett Wohnzimmer
- + 2015 LED-Einbauspots
- + 2019 Parkett alle Schlafräume 1. OG
- + 2015/2019 Renovierung Bad 1. OG
- + 2020 Austausch aller Innentüren
- + 2019 Austausch aller Fenster inkl. Fliegengittern

Außen

- + 2014 WDVS (Dämmung außen)
- + 2014 Flachdachabdichtung
- + 2021 Wartung und Kontrolle Flachdach
- + 2021 Kamineinfassung
- + 2022 Blecheinfassung
- + 2020 elektrisches Garagenrolltor & Garagentür
- + 2021 Terrassenüberdachung aus Glas mit WEINOR Markise und Senkrechtmarkise
- + 2020 moderner Gehweg im Garten
- + 2019 großer Holzschuppen für Fahrräder und Gartengeräte
- + 2019 Gewächshaus

Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Alles zum Standort

Mit seinen ca. 6.500 Einwohnern, befindet sich der Markt Haag in Oberbayern sehr verkehrsgünstig und zentral an der B12 und der B15, zwischen der Landeshauptstadt München und den Städten Rosenheim, Landshut, Wasserburg und Mühldorf. Die Gemeinde gehört dem Landkreis Mühldorf am Inn an und zur gleichnamigen Kreisstadt sind es etwa 25 Autominuten. Nach Wasserburg sind es nur etwa 15 Autominuten und zur bayerischen Landeshauptstadt München dank Autobahn auch nur noch 35 Minuten. Aufgrund seiner erhöhten Lage im Alpenvorland bietet der Ort einen umfassenden Ausblick auf die Kette der Bayerischen Alpen, welche im Süden den Horizont schmücken. Das Haus selbst liegt sehr zentral parallel zur Hauptstraße von Haag, jedoch sehr verkehrsberuhigt in einer 30er Zone und unweit der Grundschule. Alle Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich fußläufig. Ein Naturbad mit Gaststätte erfreut alle Bewohner den ganzen Sommer lang. Der auf einem Hügel gelegene Schlossturm, der vermutlich etwa im 12. Jahrhundert von der Grafschaft „de Hage“ erbaut wurde, prägt das Ortsbild der oberbayerischen Gemeinde. Nach einer Schließung im Jahr 2005, wurde dieser im Jahr 2016 nach umfassender Renovierung wiedereröffnet und bietet abgesehen von regelmäßigen Führungen, zwischen Mai und Oktober auch standesamtliche Trauungen in romantischer Ambiente an. Außerdem werden hier Konzerte, Theateraufführungen und Feste ausgeführt. Haag verfügt über eine sehr gute Nahversorgung. Ob es der tägliche Einkauf ist, die Grund- und Mittelschule, mehrere Kindertagesstätten (darunter ein großer Gemeindekindergarten, zwei Kitas für eine breitere Altersspanne sowie eine Kinderkrippe), verschiedene gute Gastrobetriebe, Sportverein, Hallen- und Freibad – all das und noch mehr finden Sie in fußläufiger Entfernung zu der beschriebenen Immobilie. Einige Entfernungen im Überblick: München: 40 km Flughafen (München): 40 km Dorfen: 15 km Wasserburg: 15 km Mühldorf: 30 km Rosenheim: 30 km Chiemsee: 30 km

Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 107.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht

nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23338023-01 - 83527 Haag in Oberbayern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn  
E-Mail: [muehdorf@von-poll.com](mailto:muehdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)