Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Geräumiges Reihenmittelhaus mit Potenzial für individuelle Wohnträume - Nähe REZ Einkaufszentrum

Objektnummer: 26118006



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134.22 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 185 m²

Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

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

Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	26118006
Wohnfläche	ca. 134.22 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 164 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	174.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Die Immobilie

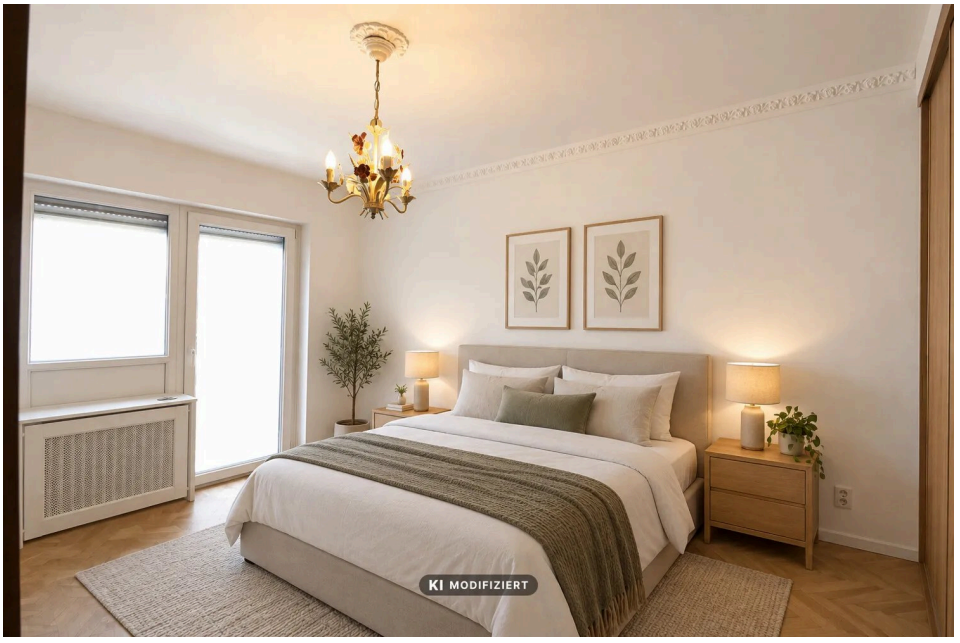




Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

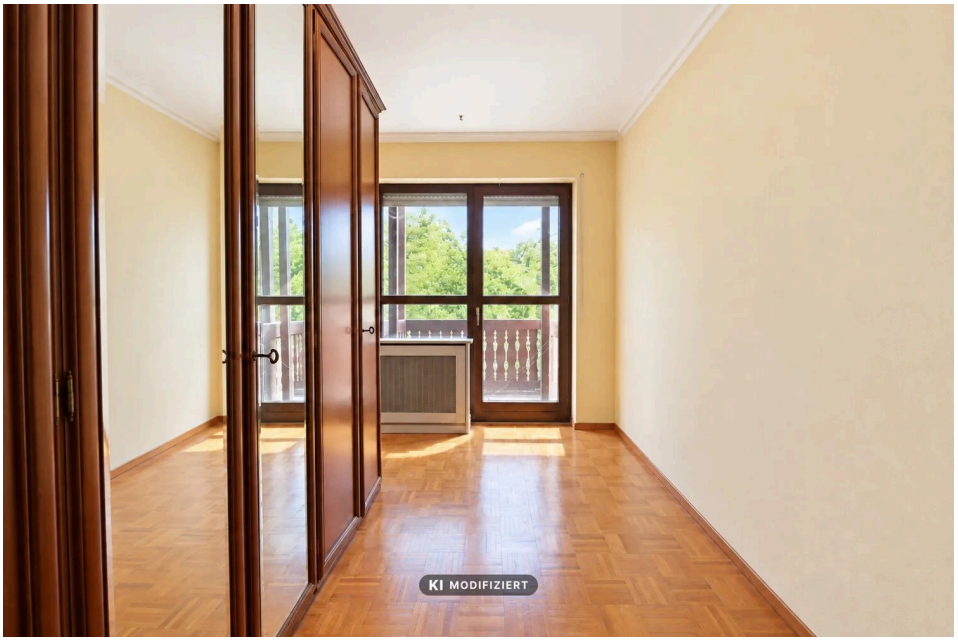
Die Immobilie





Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Die Immobilie



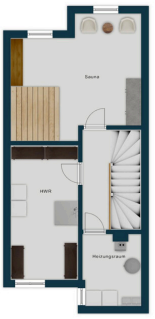
Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

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: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Ein erster Eindruck

Dieses renovierungsbedürftige Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1978 bietet auf rund 134 m² Wohnfläche und einem ca. 185 m² großen Grundstück eine solide Grundlage für alle, die ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die klassische Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich an die individuellen Bedürfnisse moderner Wohnkonzepte anpassen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine zentrale Diele, die den Eingangsbereich harmonisch mit den Wohnräumen verbindet. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen den Räumen eine angenehme, offene Atmosphäre. Zusätzlich steht im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Büro, Homeoffice oder Esszimmer nutzen lässt.

Im Wohnzimmer bildet der gepflegte Parkettboden ein schönes Detail. Die großzügigen Fenster sowie die Tür zum angrenzenden Wintergarten sorgen für einen hohen Tageslichteinfall und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Wohnbereich und Garten.

Das angrenzende Esszimmer ist mit einer charakteristischen Holzvertäfelung und einer gemütlichen Eckbank ausgestattet und bewahrt damit den besonderen Charme der Bauzeit. Gleichzeitig bietet der Raum vielseitige Möglichkeiten: Bei Bedarf lässt er sich hervorragend in ein großzügiges Homeoffice oder einen individuellen Arbeitsbereich umgestalten.

Die Küche verfügt über Holzfronten, großzügige Arbeitsflächen und traditionelle Fliesen. Sie ist funktional ausgestattet und bietet zugleich Raum für eine zeitgemäße Neugestaltung ganz nach den eigenen Vorstellungen.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Wintergarten mit seinen großzügigen Glasflächen und den markanten Holzbögen. Der Blick ins Grüne und der angenehme Tageslichteinfall schaffen hier einen geschützten Rückzugsort, der zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einlädt. Gleichzeitig besteht ein direkter Zugang zum Garten, wodurch Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise miteinander verbunden werden.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Große Fenster sorgen auch hier für

helle und freundliche Räume, während der vorhandene Parkettboden den Charakter des Hauses unterstreicht. Das Badezimmer präsentiert sich noch weitgehend im Stil der siebziger Jahre. Helle Fliesen und farbige Sanitärobjekte verleihen ihm einen authentischen Retro-Charme, bieten gleichzeitig jedoch Anlass für eine zeitgemäße Modernisierung.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Fenster wurden teilweise im Jahr 2010 erneuert, die Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1999. Für handwerklich versierte Käufer oder Interessenten mit individuellen Gestaltungsideen eröffnet sich hier die Möglichkeit, Modernisierungsmaßnahmen gezielt nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen und Schritt für Schritt ein persönliches Zuhause zu schaffen.

Der Garten sowie der Wintergarten bieten zusätzlichen Raum für Erholung und gesellige Stunden im Freien. Die vorhandene Raumstruktur lässt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu und bietet eine gute Basis, um die Immobilie an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die nicht nur eine Immobilie suchen, sondern die Möglichkeit schätzen, ihr zukünftiges Zuhause aktiv mitzugestalten. Die vorhandene Substanz, die großzügige Raumaufteilung und der charmante Charakter der Immobilie bieten dafür zahlreiche Ansatzpunkte.

Bitte zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Ausstattung und Details

Renovierungen:
Fenster teilweise erneuert 2010
Heinzungsanlage 1999

Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Alles zum Standort

Kirchheim bei München besticht als familienfreundliche Gemeinde im östlichen Münchner Umland durch ihre ausgewogene Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnambiente. Die hervorragende Infrastruktur, geprägt von einer stabilen wirtschaftlichen Basis und einer exzellenten Anbindung an München via S-Bahn sowie Autobahnen, schafft ideale Voraussetzungen für ein sicheres und zukunftsorientiertes Leben. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum und die modernen Neubauprojekte spiegeln die hohe Lebensqualität wider, die Familien hier schätzen – eingebettet in eine Umgebung, die Geborgenheit und Perspektive vereint.

Im familienorientierten Vorort Kirchheim-Heimstetten zeigt sich diese Qualität besonders eindrucksvoll. Die direkte S-Bahn-Anbindung (S2) ermöglicht in nur etwa 24 Minuten eine bequeme Verbindung ins Münchner Zentrum, während die Nähe zu den Autobahnen A99 und A94 flexible Mobilität garantiert. Die demografische Vielfalt mit vielen Familien und Berufstätigen schafft eine lebendige Gemeinschaft, die von laufenden Investitionen in Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuung profitiert. Hier finden Familien eine stabile Wohnlage mit einem harmonischen Miteinander und einer Infrastruktur, die auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Die Umgebung bietet eine Fülle an Annehmlichkeiten, die das Familienleben bereichern: In unmittelbarer Nähe laden mehrere Kindergärten und Grundschulen, wie die Silva-Grundschule und der St. Franziskus Kindergarten, zu kurzen Wegen von nur wenigen Gehminuten ein – beispielsweise sind die Silva-Grundschule und der St. Franziskus Kindergarten jeweils in nur etwa 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Für weiterführende Bildung sorgen das nahegelegene Gymnasium Kirchheim sowie weitere Schulen, die innerhalb von 8 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Ärztehäuser in fußläufiger Entfernung gesichert, etwa die St. Emmeran Apotheke in nur 3 Minuten zu Fuß, was besonders für Familien ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Freizeit und Erholung finden Familien in den zahlreichen Parks und Spielplätzen, die teilweise schon nach 2 bis 3 Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie in vielfältigen Sportangeboten in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte wie Penny und Edeka, sind ebenfalls bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der S-Bahn-Station Heimstetten, die in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend und erleichtert den Familienalltag zusätzlich.

Diese Lage vereint somit alle wesentlichen Elemente für ein erfülltes Familienleben: Sicherheit, kurze Wege zu Bildung und Gesundheit, vielfältige Freizeitmöglichkeiten

und eine lebendige Gemeinschaft. Kirchheim-Heimstetten bietet Familien ein behütetes Zuhause mit besten Perspektiven für die Zukunft – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Sonstige Angaben

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: 26118006 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning
Tel.: +49 89 - 41 11 927 0
E-Mail: ismaning@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com