Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon in Kirchheim bei München

Objektnummer: 26391029



KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104.6 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26391029 - 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: 26391029 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	26391029
Wohnfläche	ca. 104.6 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	540.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26391029 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	115.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.11.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26391029 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

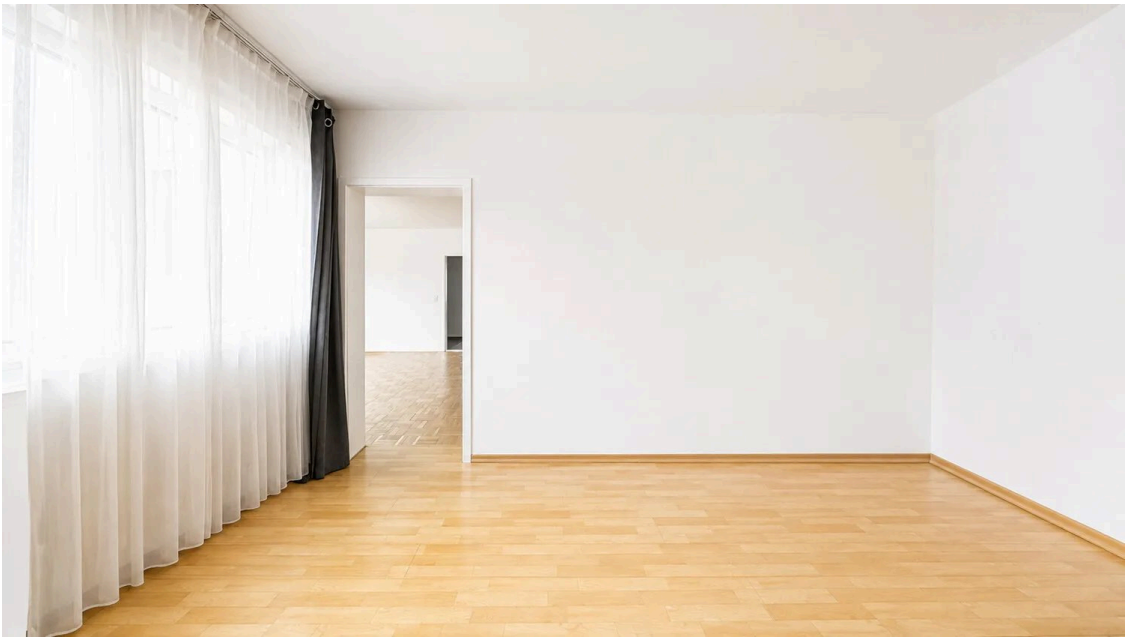
Die Immobilie

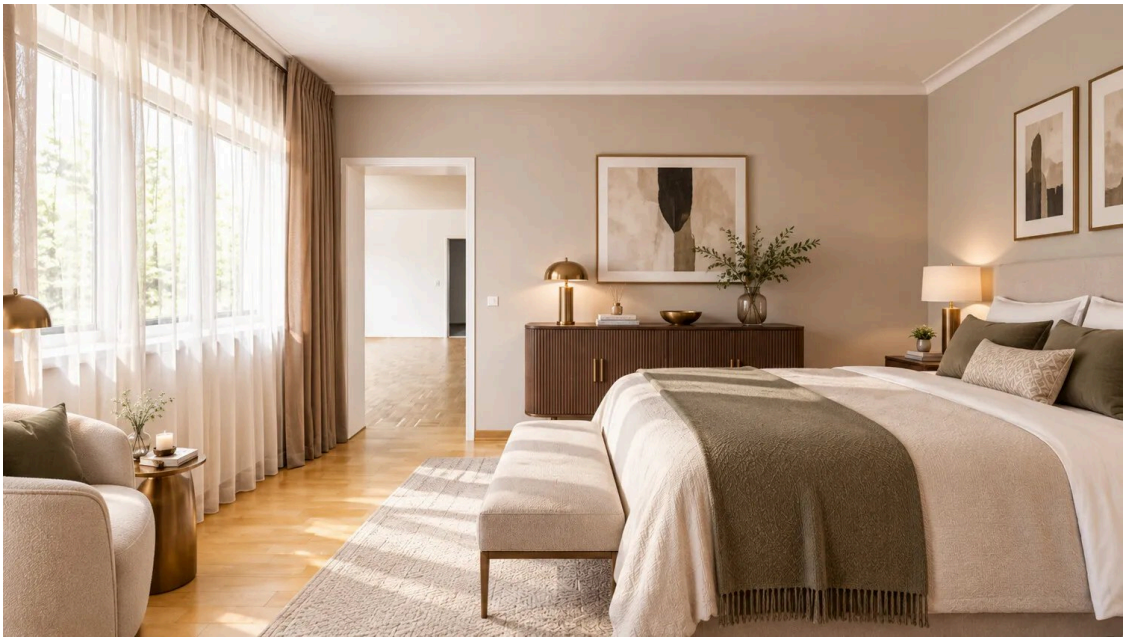




Objektnummer: 26391029 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26391029 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26391029 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26391029 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

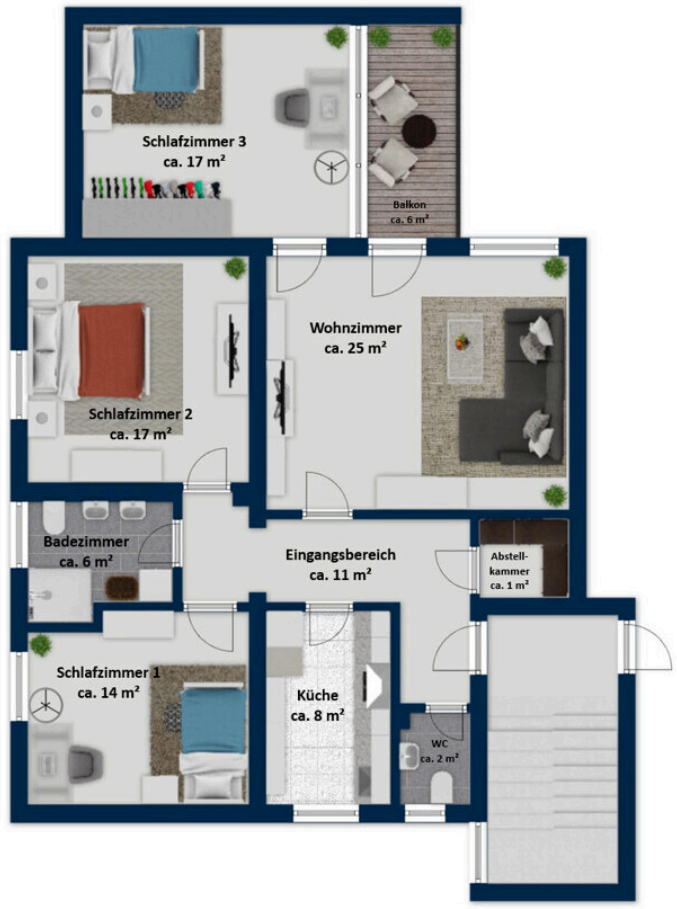
Die Immobilie





Objektnummer: 26391029 - 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: 26391029 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Ein erster Eindruck

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Kirchheim bei München überzeugt durch ihre stimmige Raumaufteilung, die stilvolle Ausstattung sowie ein durchdachtes Wohnkonzept. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail umfassend renoviert und modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Durch die Kombination aus großzügigen Räumen, hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die ein schönes Zuhause im Münchner Umland suchen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 104,6 m² entfaltet die Wohnung ein angenehmes und offenes Wohngefühl. Der funktionale Grundriss umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, drei weitere Schlafzimmer, eine Küche, ein modernes Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC sowie praktische Nebenflächen wie Abstellraum, Waschmaschinenraum, Trockenraum, Kellerabteil und Fahrradkeller. Besonders der helle Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und erweitert den Wohnraum nach außen. Der überdachte Balkon mit Blick ins Grüne bietet einen ruhigen Rückzugsort und unterstreicht den hohen Wohnkomfort der Immobilie.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt alle Ansprüche: Großformat-Fliesen im Eingangsbereich sowie in Bad und Gäste-WC, Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung sowie ein modernes Tageslichtbad mit Regendusche und Fußbodenheizung sorgen für ein stilvolles Gesamtbild.

Die Wohnung ist ab dem 01. Oktober 2026 bezugsfrei. Die Einbauküche befindet sich derzeit im Eigentum des Mieters. Eine Übernahme der Einbauküche kann gegebenenfalls vereinbart werden, hierzu besteht jedoch keine Verpflichtung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 26391029 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Ausstattung und Details

* Sonniger Südwest-Balkon
* Badezimmer mit Dusche und Fußbodenheizung
* Separates Gäste-WC
* Moderne Einbauküche
* Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen
* Fenster mit Isolierverglasung
* Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
* Gemeinschaftlicher Waschmaschinen- und Trockenraum
* Eigenes Kellerabteil
* Umfassend renoviert

Diese umfassend modernisierte 4-Zimmer-Wohnung in Kirchheim bei München vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage. Helle Räume und ein sonniger Südwest-Balkon sorgen für ein modernes und gepflegtes Wohngefühl.
Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf Komfort, Qualität und eine nachhaltige Investition legen.

Objektnummer: 26391029 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Kirchheim bei München. Die direkte Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen, die für eine hohe Wohn- und Lebensqualität sorgen. Kirchheim verbindet naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt und zählt insbesondere bei Familien und Berufspendlern zu einem beliebten Wohnstandort im Münchner Umland.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Heimstettener See. Dieser ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen, Radfahren oder Entspannen im Grünen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten, Apotheken sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

Auch Familien finden hier optimale Voraussetzungen vor: Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium befinden sich in komfortabler Reichweite und machen den Standort besonders attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bushaltestelle „Rathaus“ liegt nur ca. 150 m entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Von dort besteht eine schnelle Verbindung zur S-Bahn-Station Heimstetten (S2), die entweder in etwa 20 Minuten fußläufig oder in rund 5 Minuten mit dem Bus erreicht werden kann. Die Münchner Innenstadt ist über die S-Bahn in etwa 20 Minuten erreichbar. Zudem sorgen die nahegelegenen Autobahnen A99 und A94 für eine optimale Anbindung an München, die Messe München, den Flughafen sowie das gesamte Umland.

Entfernungen:

Bushaltestelle „Rathaus“: ca. 150 m (2 Gehminuten)
S-Bahn Heimstetten (S2): ca. 1,8 km
Heimstettener See: ca. 2 km
Autobahn A99 / A94: ca. 2 km
Messe München: ca. 10 km
Marienplatz: ca. 16 km
Flughafen München: ca. 32 km

Objektnummer: 26391029 - 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: 26391029 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com