

Kirchheim bei München

# Möbliertes Reihenendhaus mit Garten in ruhiger Lage zu vermieten

Objektnummer: 26094011



MIETPREIS: 3.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 301 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München**

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

**Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26094011</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>3.250 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 148 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>400 EUR</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Haus</b>	<b>Reiheneckhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>		

Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München

## Die Immobilie

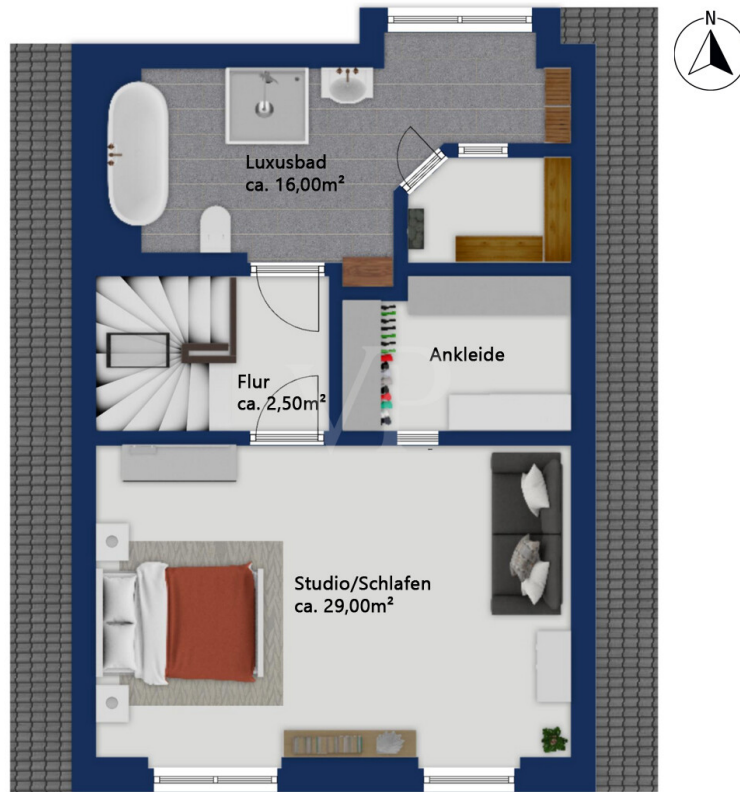


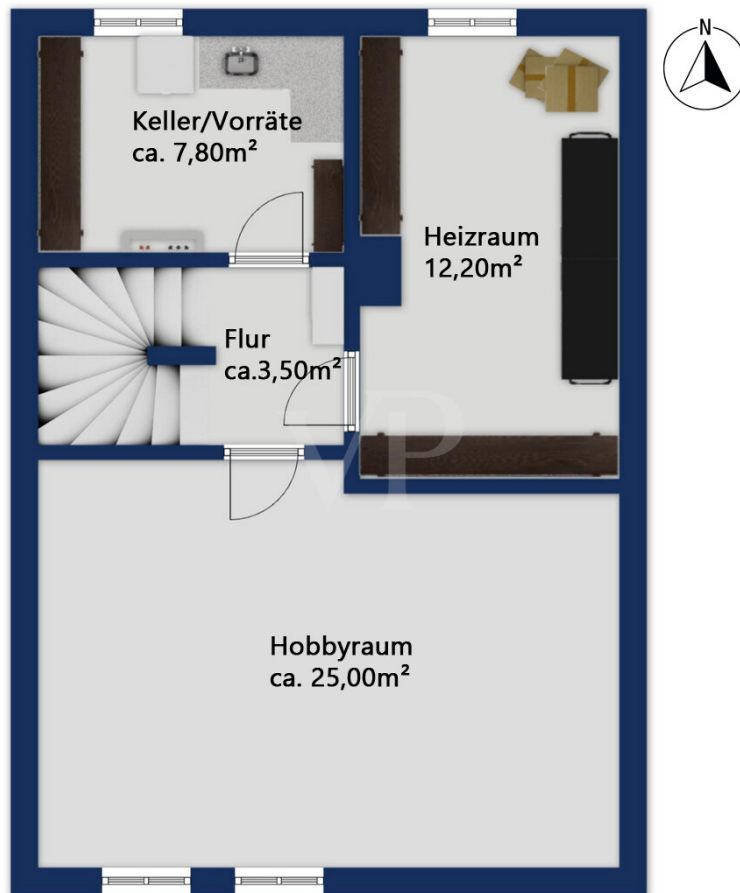
Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München

## 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: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger, gewachsener und familienfreundlicher Wohnlage von Kirchheim bei München erwartet Sie dieses außergewöhnlich gepflegte Reiheneckhaus mit ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem komfortablen Zuhause für Familien oder Paare. Dank vollständiger Möblierung und sehr gepflegtem Zustand ist ein Einzug ohne zusätzlichen Aufwand möglich.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch seine helle, freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während die Aufteilung über mehrere Ebenen sowohl gemeinsames Familienleben als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Als Reiheneckhaus profitiert die Immobilie von zusätzlichen Fensterflächen und einem angenehmen Maß an Privatsphäre. Der Garten bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden und erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten ins Freie.

Die moderne Einbauküche befindet sich in sehr gepflegtem Zustand, ist vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie alle erforderlichen Elektrogeräte. Sie fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild des Hauses ein.

Ein besonderes Plus ist die geschmackvolle Vollmöblierung. Sämtliche Wohnräume sind stimmig eingerichtet und ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne zusätzliche Investitionen oder organisatorischen Aufwand.

Zwei großzügige Badezimmer ergänzen das Raumangebot. Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer im Dachgeschoss mit integrierter Sauna, das einen privaten Wellnessbereich in den eigenen vier Wänden schafft. Das zweite Badezimmer bietet ebenfalls viel Platz und Komfort. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss erhöht zusätzlich die Alltagstauglichkeit.

Insgesamt präsentiert sich dieses voll möblierte Reiheneckhaus als seltene Gelegenheit in begehrter Lage im Münchner Osten. Das attraktive Zusammenspiel aus großzügigem Raumangebot, liebevoll angelegtem Garten, privater Sauna und gepflegter Ausstattung macht diese Immobilie zu einem besonders ansprechenden Mietangebot. Die Vermietung erfolgt befristet für maximal drei Jahre.

**Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München**

## **Ausstattung und Details**

- Vermietung erfolgt befristet für max. 3 Jahre
- Reiheneckhaus in ruhiger Wohnlage
- Sehr gepflegter Zustand
- Alle Zimmer voll möbliert
- Besonders hell durch große Fensterfronten
- Großzügiger Garten mit Gartenhaus
- Fahrradschuppen
- Moderne Einbauküche mit Geräten namhafter Hersteller und XXL-Kühlschrank
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche im Obergeschoss
- Großes Studiozimmer mit separater Ankleide im Dachgeschoss
- Luxus-Badezimmer mit Sauna im Dachgeschosses
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Familienfreundliche Umgebung

**Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Kirchheim-Heimstetten, einer der gefragtesten Gemeinden im östlichen Münchner Umland. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, zahlreichen Grünflächen sowie einer sehr guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitangeboten. Die Gemeinde verbindet hohe Wohnqualität mit der Nähe zur Landeshauptstadt München.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A99 (Münchner Autobahnring) und A94 sind die Münchner Innenstadt, die Messe München sowie der Flughafen München schnell erreichbar. Die Messe München liegt nur wenige Fahrminuten entfernt, der Flughafen ist in etwa 25 Minuten erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr bietet eine attraktive Anbindung. Der S-Bahnhof Heimstetten mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S2 ist in kurzer Zeit erreichbar. Von dort gelangen Pendler bequem zum Ostbahnhof sowie in die Münchner Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien mit Verbindungen zur Messestadt Ost, Feldkirchen und den umliegenden Gemeinden.

Für Freizeit und Naherholung stehen zahlreiche Angebote in der direkten Umgebung zur Verfügung. Besonders hervorzuheben sind der Heimstettener See als beliebtes Ausflugsziel zum Baden, Spazierengehen und Entspannen sowie der neue Ortspark, der aus dem Gelände der Landesgartenschau entstanden ist. Mit seinen weitläufigen Grünflächen, modernen Freiraumstrukturen sowie vielfältigen Aufenthalts- und Bewegungsbereichen bietet er Raum für Erholung, Begegnung und Freizeitgestaltung. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch den Freilichtmuseum Bajuwarenhof Kirchheim, attraktive Rad- und Spazierwege sowie weitere gepflegte Grünanlagen.

Die gewachsene Infrastruktur mit Gastronomie, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten unterstreicht die hohe Lebensqualität des Standorts und macht Kirchheim-Heimstetten zu einem äußerst attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Berufspendler.

**Objektnummer: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München**

## **Weitere Informationen**

**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: 26094011 - 85551 Kirchheim bei München**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Walter Zangl**

---

**Kreillerstraße 215, 81825 München**  
**Tel.: +49 89 - 904 75 52 0**  
**E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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