

Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

# Hochwertige 4-Zimmer-Wohnung mit Südwestbalkon in Kirchheim bei München

Objektnummer: 26036011



KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26036011 - 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**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

## Auf einen Blick

|              |                          |                               |   |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26036011                 | Kaufpreis                     | 635.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 104,6 m <sup>2</sup> | Wohnung                       | Etagenwohnung   |
| Etage        | 1                        | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                        | Modernisierung /<br>Sanierung | 2017  |
| Schlafzimmer | 3                        | Bauweise                      | Massiv  |
| Badezimmer   | 1                        | Ausstattung                   | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung, Balkon   |
| Baujahr      | 1972                     |                               |   |

Objektnummer: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                             |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Öl               | Endenergieverbrauch         | 115.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.11.2027       | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Öl               | Baujahr laut Energieausweis | 1972                        |

Objektnummer: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

## Die Immobilie



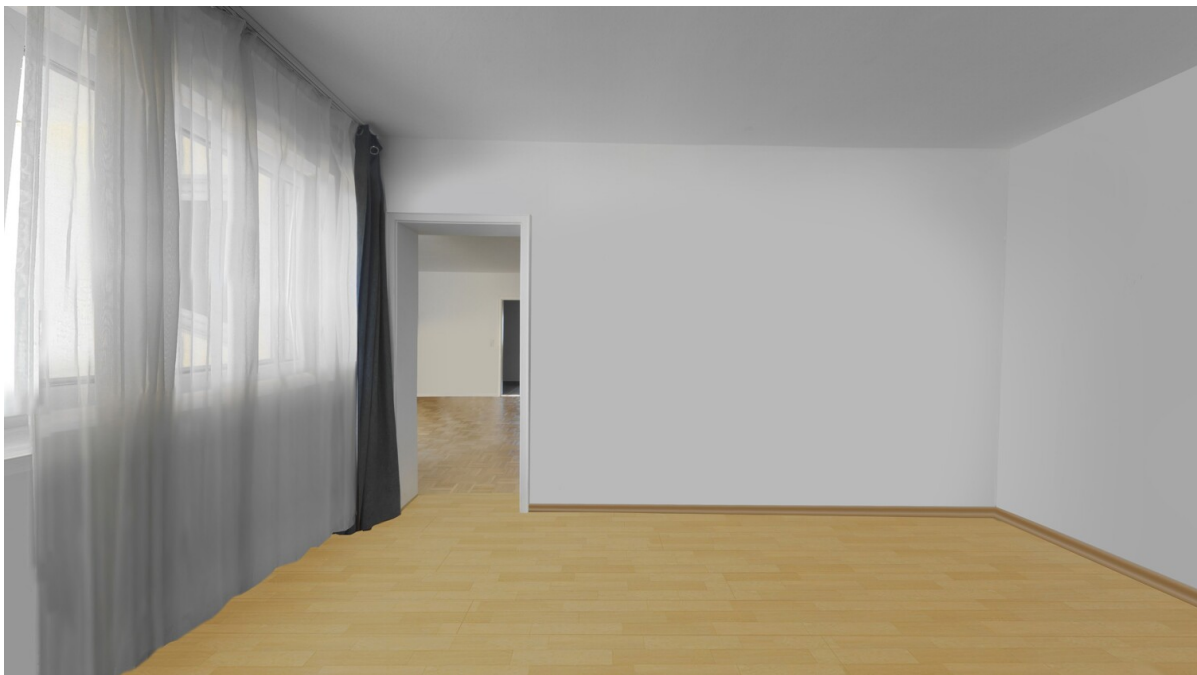
Objektnummer: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

## 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!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN  
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,70% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,56% p.a.             | 3,66% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,63% p.a.             | 3,70% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,22% p.a.             | 4,32% p.a.               |

Stand 02.06.2026

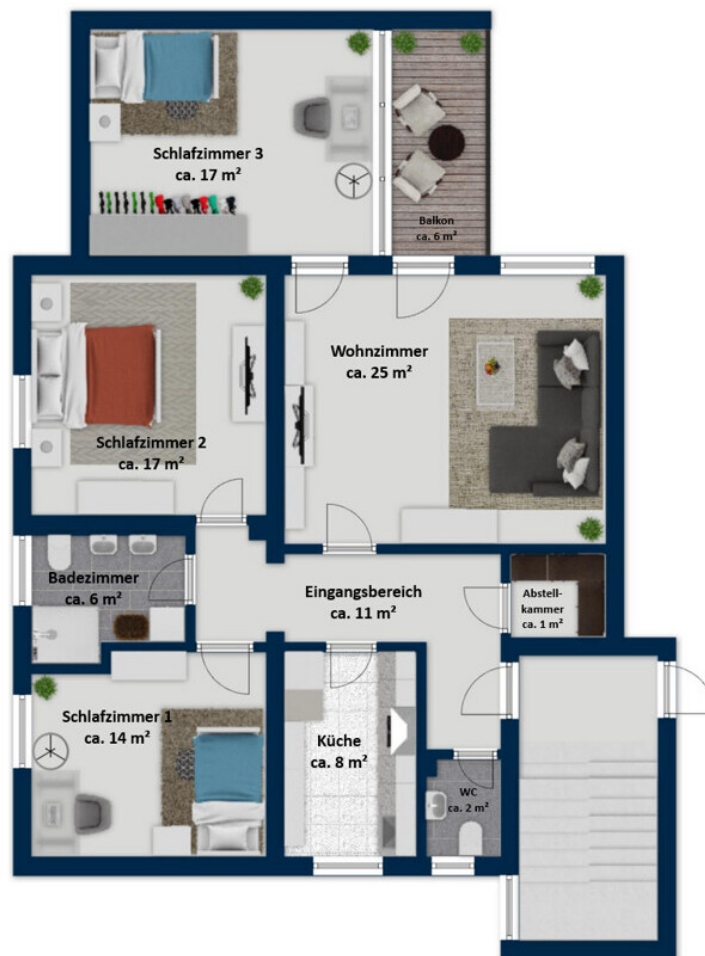
Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
www.von-poll.com  
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 26036011 - 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: 26036011 - 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 durchdachte Raumaufteilung, die stilvolle Ausstattung sowie ein sowie ein durchdachtes Wohnkonzept. Die Wohnung wurde im Jahr 2017 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 m<sup>2</sup> entfaltet die Wohnung ein angenehmes und offenes Wohngefühl. Der funktionale Grundriss verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer, drei weitere Schlafzimmer, eine Küche, ein modernes Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC sowie praktische Nebenflächen wie Abstellraum, Kellerabteil und Flur. 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: Edle Großformat-Fliesen im Eingangsbereich sowie in Bad und Gäste-WC, gepflegte Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung sowie ein modernes Tageslichtbad mit Regendusche und Fußbodenheizung sorgen für ein stilvolles Gesamtbild.

Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil mit Strom- und Lichtanschluss und einen gemeinschaftlichen Fahrradraum.

Die Wohnung ist aktuell pauschal für 2.170€ vermietet (mit vereinbarter Mieterhöhung ab 2027), kann jedoch nach Absprache für den neuen Eigentümer geräumt werden. Die Einbauküche ist derzeit noch Eigentum der Mieter.

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

**Objektnummer: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Sonniger Südwest-Balkon**
- \* **Modernes Badezimmer mit Dusche und Fußbodenheizung**
- \* **Separates Gäste-WC**
- \* **Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen**
- \* **Moderne Fenster mit Isolierverglasung**
- \* **Gemeinschaftlicher Fahrradkeller**
- \* **Eigenes Kellerabteil**
- \* **Umfassende Renovierung im Jahr 2017**

**Diese hochwertig modernisierte 4-Zimmer-Wohnung in Kirchheim bei München vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage. Helle Räume, ein sonniger Südwest-Balkon sowie die im Jahr 2017 erfolgte umfassende Renovierung 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: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Kirchheim bei München, einer der gefragtesten Wohngemeinden im Münchner Osten. 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 den beliebtesten Wohnstandorten im Münchner Umland.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Heimstettener See, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete der Region. Dieser ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, 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 Meter 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 München: ca. 16 km**

**Flughafen München: ca. 32 km**

**Objektnummer: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten**

## Weitere Informationen

**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: 26036011 - 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](mailto:muenchen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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