Kirchheim bei München – Kirchheim

RESERVIERT !!! Renoviertes Reihenmittelhaus in schöner Lage in Kirchheim

Objektnummer: 24118057

KAUFPREIS: 969.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 146,97 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 203 m²

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

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

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24118057
Wohnfläche	ca. 146,97 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	969.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

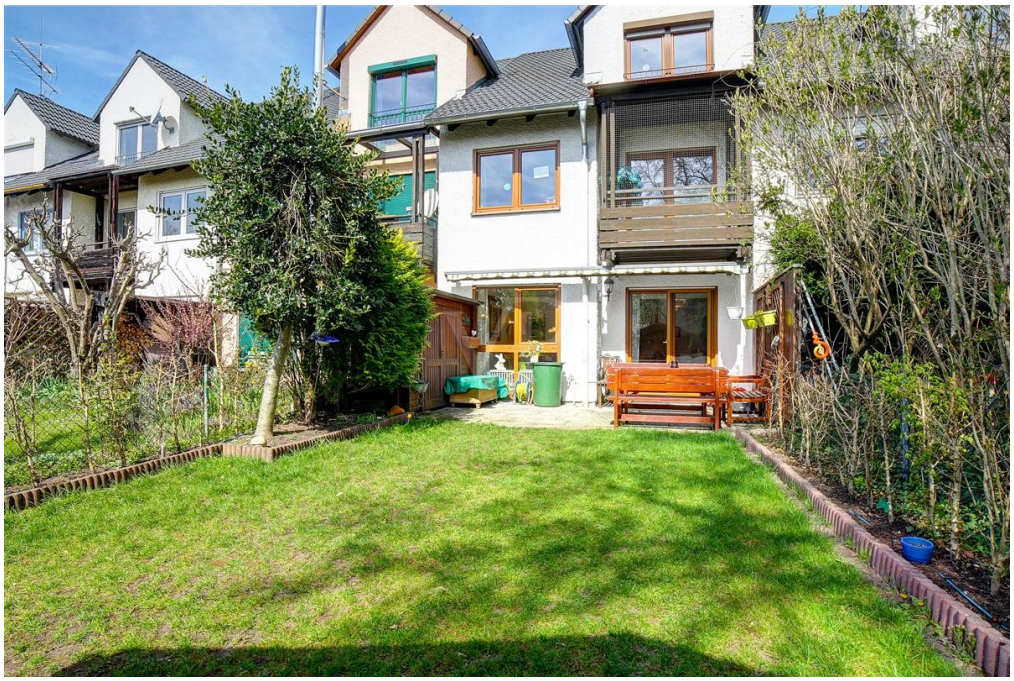
Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	107.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.10.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Grundrisse

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Ein erster Eindruck

Mit einer Wohnfläche von ca. 147 m² bietet dieses vollständig renovierte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1978 ein einladendes Zuhause in einem ruhigen, familiären Umfeld. Die Immobilie liegt auf einem Grundstück von ca. 203 m² und ermöglicht durch die durchdachte Raumaufteilung ein komfortables Wohnen für die ganze Familie. Der ruhige Standort bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur, die sämtliche Bedürfnisse des Alltags abdeckt. Beim Betreten des Hauses spürt man sofort die gelungene Symbiose aus Gemütlichkeit und Moderne. Die großzügige Raumverteilung auf insgesamt fünf Zimmer unterstreicht die Funktionalität der Immobilie: vier Schlafzimmer, eines davon mit Balkon, bieten ausreichend Platz und Rückzugsorte. Im Obergeschoss steht ein zentral gelegenes, helles Badezimmer zur Verfügung, das mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet ist. Im Ergeschoss befindet sich ein Gäste-WC, das erst 2023 komplett erneuert wurde, im Untergeschoss gibt es eine weitere Duschmöglichkeit. Die Küche, ebenfalls 2023 modernisiert, ist mit ihrer kleinen Frühstücksecke durchdacht gestaltet und integriert sich nahtlos in die Gesamtarchitektur des Hauses. Der gemütliche Wohn- und Essbereich sorgt für ein entspanntes Familienleben. Elektrische Jalousien bieten in allen Räumen (außer DG) einen zusätzlichen Komfort und gewährleisten die gewünschte Privatsphäre. Besonders hervorzuheben ist das große, ausgebaute Studio im Dachgeschoss, das durch den schönen Blick in den Garten weitere Möglichkeiten für individuelle Nutzung bietet. Hier befindet sich außerdem ein weiterer kleiner Raum für Hobby oder Homeoffice. Ruhe und Entspannung findet man vor allem im nach Südosten ausgerichteten Garten mit Gartenhaus und zusätzlichem kleinen Gerätehäuschen. Der Außenbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet zudem Platz für gesellige Treffen mit Freunden und Familie. Ein Tiefgaragen-Stellplatz rundet das umfangreiche Gesamtangebot dieser Immobilie ab und sorgt für eine bequeme und sichere Parkplatzsituation. Neben den bereits beschriebenen Modernisierungen wurden weitere umfangreiche Arbeiten durchgeführt: die Abwasserleitung wurde 2022 erneuert, die Heizungsanlage 2018, das Dach 2014, die Fenster stammen von 2006, der Eingangsbereich und die Fassade wurden 2023 neu gestaltet. Die Kombination aus Lage, moderner Ausstattung kombiniert mit Gemütlichkeit und dem sehr guten Raumangebot macht dieses Haus besonders attraktiv für Familien. Eine warme und einladende Atmosphäre zieht sich durch alle Räume und lädt zum Wohlfühlen ein. Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem schönen Objekt und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Ausstattung und Details

* neue EBK von 2023
* Gäste-WC 2023 saniert
* Abwasserleitung 2022 saniert
* Gastherme von 2018
* Dach 2014 erneuert
* Fenster von 2006
* elektrische Jalousien
* elektrische Markise
* 4 Schlafzimmer
* helles, großzügig ausgebautes Dachgeschoss
* Gartenhaus und Gerätehäuschen
* Anschluss an Geothermie bereits im Haus
* TG-Stellplatz

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Alles zum Standort

Kirchheim liegt östlich von München, nahe dem Autobahnkreuz München-Ost. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine naturnahe Umgebung aus. In ca. 2,2 km Entfernung befindet sich das Naherholungsgebiet Heimstettener See. Folgende Einrichtungen sind im Ort vorhanden: Eltern- u. Jugendberatungsstelle, Familienzentrum, Jugendzentrum, 2 Grundschulen, 1 Grund- u. Mittelschule, 1 Gymnasium und 1 Realschule im benachbarten Aschheim, 2 katholische und 1 evangelische Kirche. Die medizinische Versorgung mit Ärzten der wichtigsten Fachrichtungen und mit Apotheken ist gegeben. Auch das Einkaufs- und Versorgungsangebot ist hervorragend: Neben lokalen Einzelhändlern und Supermärkten bietet das nahe gelegene Einkaufszentrum Riem-Arcaden zahlreiche Shopping-Möglichkeiten. Zudem sorgt eine breite Auswahl an Restaurants, Cafés und Biergärten für kulinarische Vielfalt. Verkehrstechnisch ist Kirchheim bestens angebunden: Die Autobahnen A99 und A94 ermöglichen eine schnelle Anbindung an München, den Flughafen und das Umland. Zudem ist die Gemeinde über den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere die S2 optimal mit der Innenstadt vernetzt. In nur 20 Minuten erreicht man den Marienplatz in München. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter vom Haus entfernt. Eine besondere Aufwertung hat der Ort auch durch die Landesgartenschau 2024 erfahren, zu deren Zweck ein großes Gelände völlig neu, auch mit einem See, gestaltet wurde. Kirchheim bei München ist somit eine gefragte Wohnlage für alle, die eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung mit der Nähe zur Großstadt verbinden möchten.

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

Objektnummer: 24118057 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com