

Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Sofort beziehbare, modernisierte 4-Zi.-Whg in ruhiger Wohnlage - München/Kirchheim

Property ID: 26391025



PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,6 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

At a glance

Property ID	26391025
Living Space	ca. 104,6 m ²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1972

Purchase Price	585.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	14.11.2027
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	115.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

The property



Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

The property



Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

The property



Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

The property



Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

The property



**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 250.000 €

3,83% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,75% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,87% p.a.	3,99% p.a.
10 Jahre	3,75% p.a.	3,83% p.a.
30 Jahre	4,37% p.a.	4,47% p.a.

Stand 01.09.2026

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

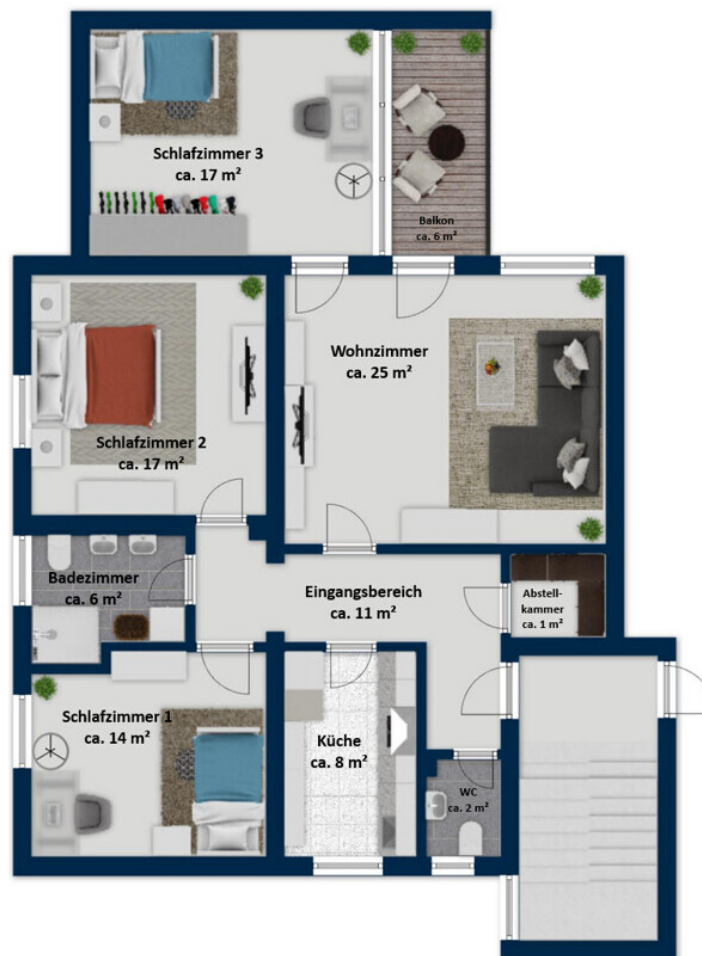
Bitte pflanzen
Ihre Klima

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

A first impression

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.

Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Details of amenities

- * **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.

Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

All about the location

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 Spaziergehen, Joggen, Radfahren oder Entspannen im Grünen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden 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

Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com