

Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

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

CODE DU BIEN: 26391025



PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104,6 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26391025
Surface habitable	ca. 104,6 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972

Prix d'achat	585.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2027
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	115.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

La propriété



**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!**

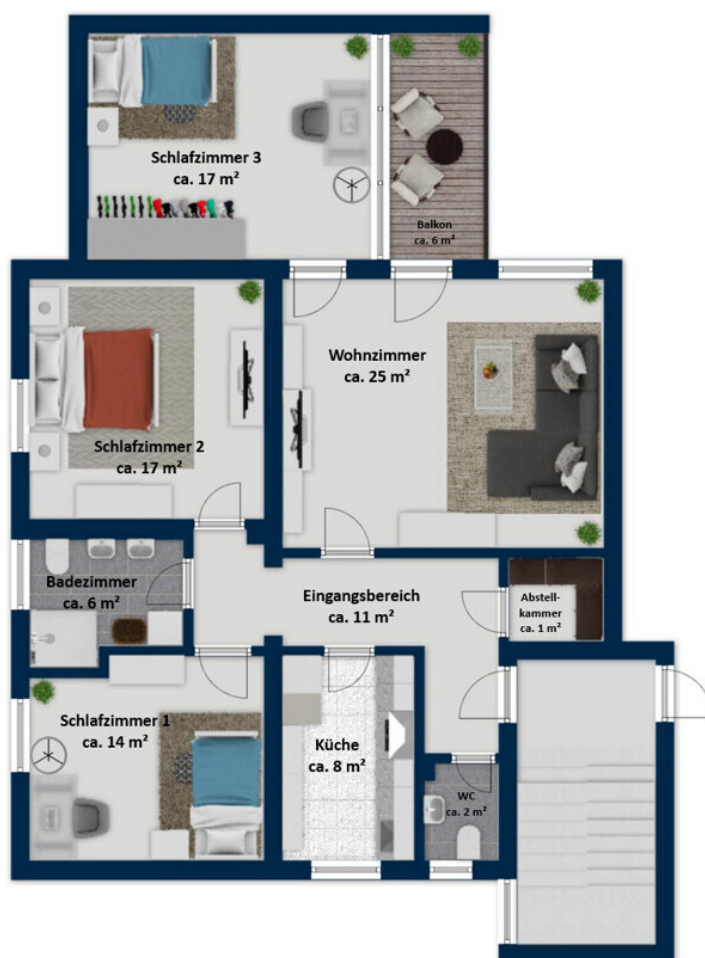
Bitte pflanzen
Ihre Klima

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Détails des commodités

- * 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.

CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26391025 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com