

Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

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

VP azonosító: 26036011



VÉTELÁR: 635.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 104,6 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Áttekintés

VP azonosító	26036011
Hasznos lakótér	ca. 104,6 m ²
Emelet	1
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1972

Vételár	635.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	115.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.11.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Az ingatlan



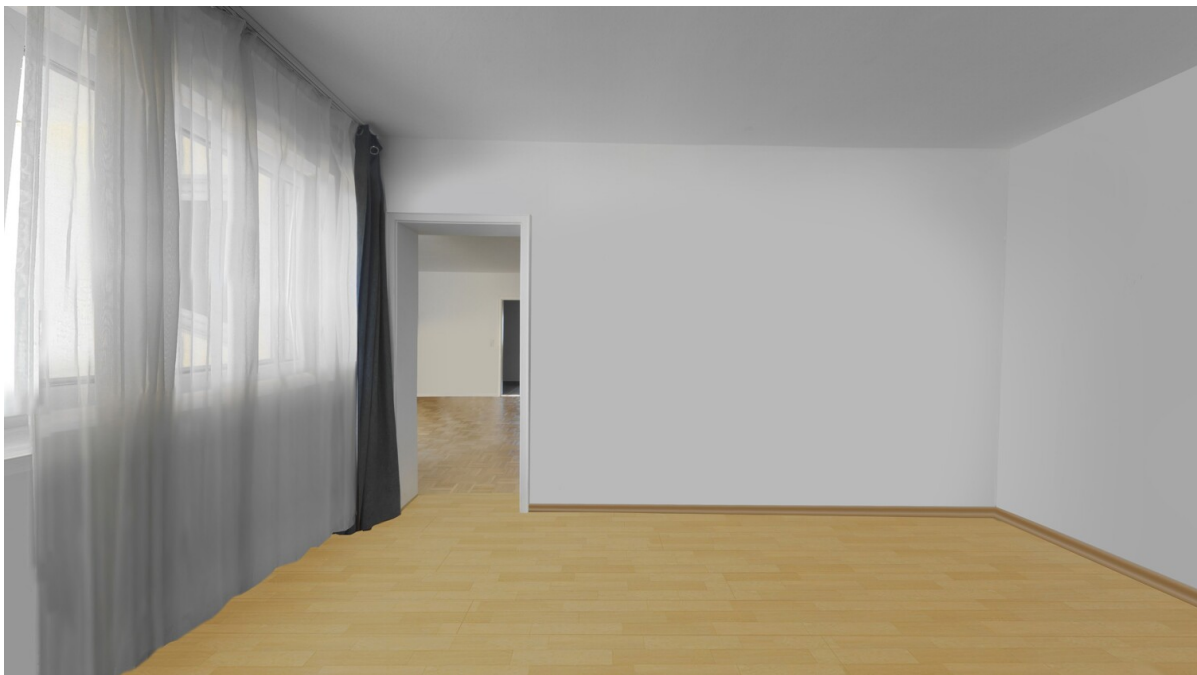
VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Az ingatlan



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 Sollzins	effektiver 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.

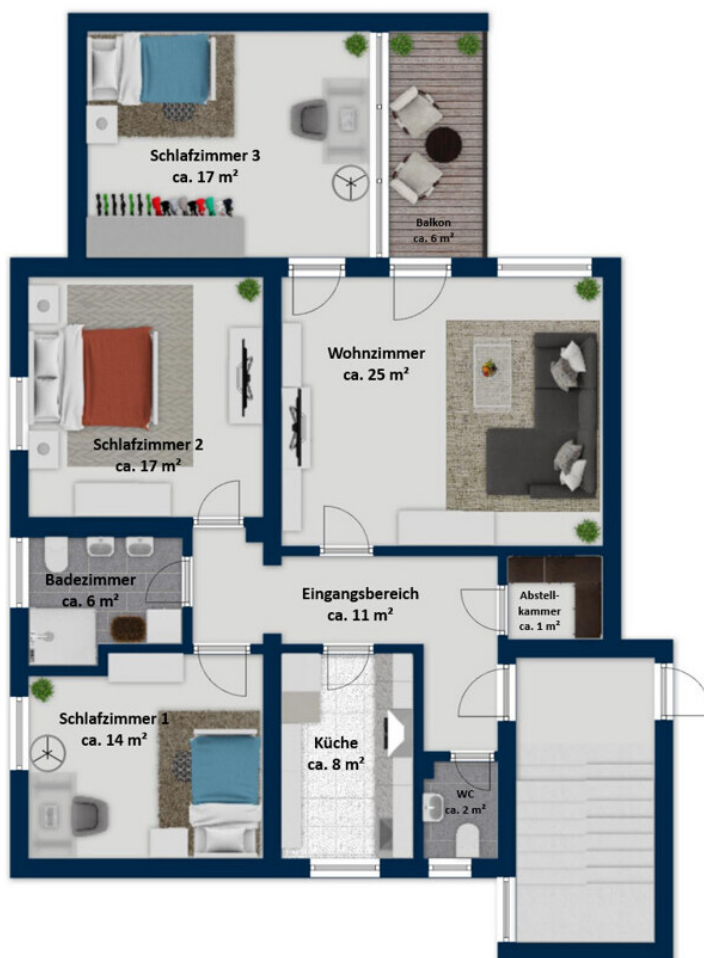
Stand 02.06.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

www.von-poll-finance.com

VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Az elso benyomás

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 m² 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.

VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Részletes felszereltség

- * **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.

VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com