

Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

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

Codice oggetto: 26036011



PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,6 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26036011	Prezzo d'acquisto	635.000 EUR
Superficie netta	ca. 104,6 m ²	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	115.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.11.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

La proprietà



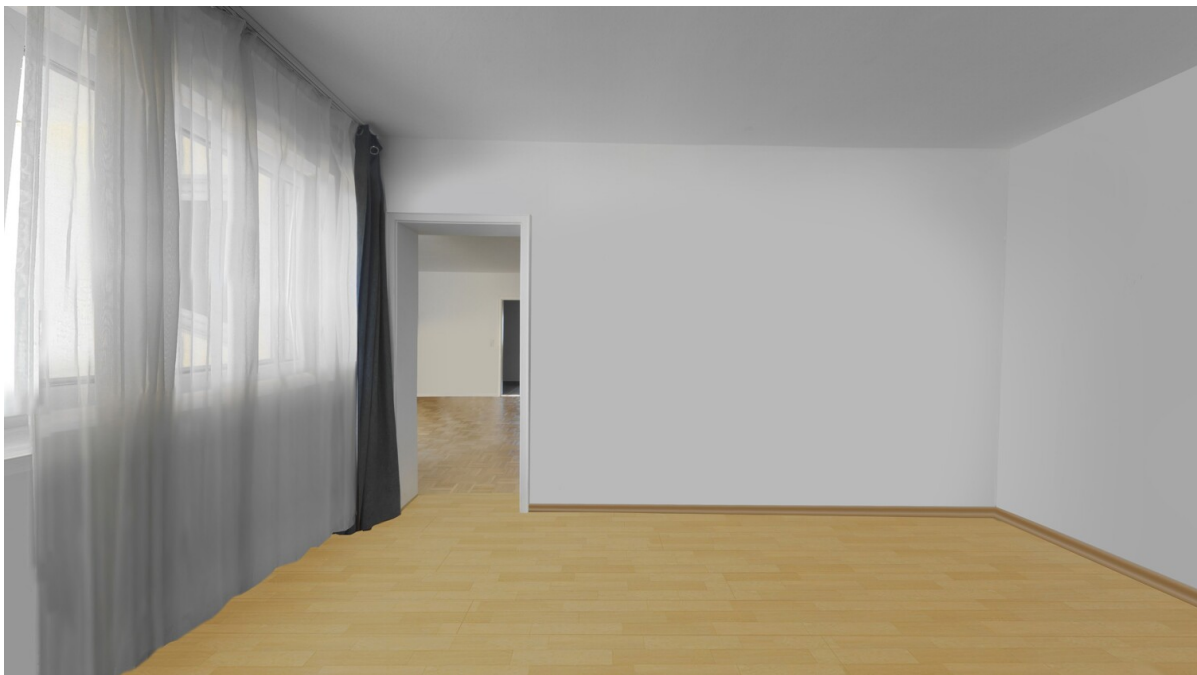
Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

La proprietà



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.

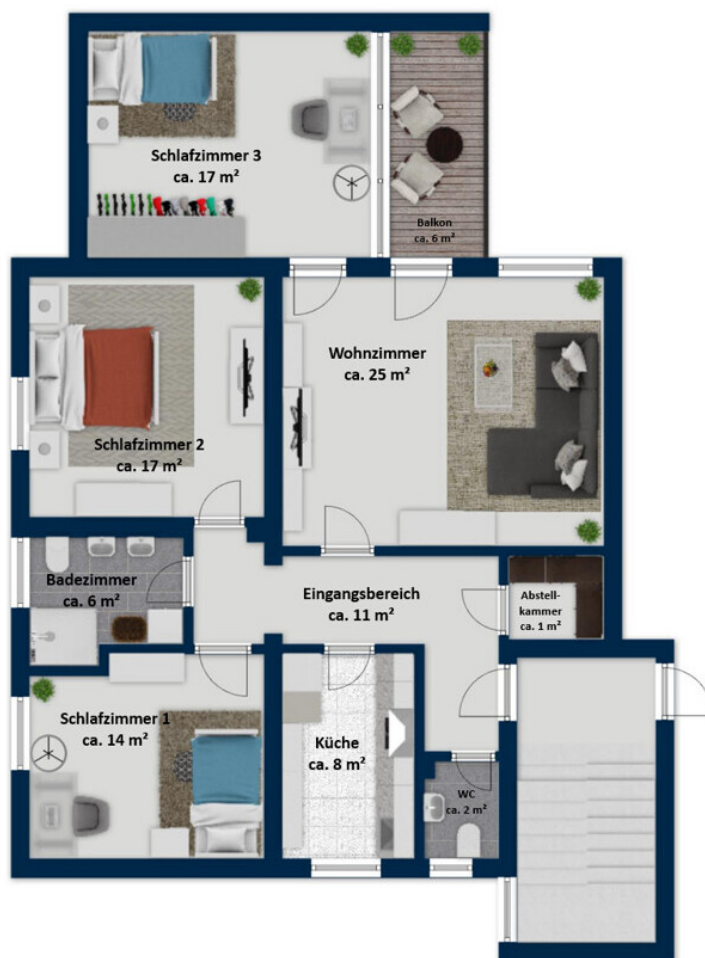
Stand 02.06.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Dettagli dei servizi

- * **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.

Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26036011 - 85551 Kirchheim bei München - Kirchheim-Heimstetten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com