

# Exposé

## Wohnung in Kirchheim

**Freie Wohnung mit viel Platz - 94 qm, 4-Zimmer, Garage, Lager, 2 Stellplätze, Südloggia, Geothermie**



Objekt-Nr. OM-313417

**Wohnung**

Verkauf: **549.000 €**

85551 Kirchheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Erdwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	398 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle, sanierte 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses verbindet modernen Wohnkomfort, eine energieeffiziente Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Lage. Ideal für alle, die sofort einziehen und ohne Renovierungsaufwand starten möchten - oder für Kapitalanleger, die Wert auf nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Hier haben Sie:

- Wohlfühlatmosphäre auf den ersten Blick - ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit idealem Grundriss: großzügiger Wohn-/Essbereich, drei gut geschnittene Zimmer, separate Küche und Balkon
- Langlebige Wohnqualität mit Stil - hochwertiger Eichenparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen sowie in der Küche Fliesen
- Frisch und modern - komplett neues Badezimmer und neues Gäste WC
- Jalousien vor allen Fenstern und der Balkontür
- Tägliche Auszeit im Freien - sonniger Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung
- Mehr Platz für alles Wichtige - großer, trockener Kellerraum für Hobby, Vorräte oder Sportausrüstung
- Sicheres Parken - abschließbare, oberirdische Einzelgarage (kein Duplex) direkt am Haus inklusive darüber liegendem Abstellraum
- Für alle Generationen attraktiv - Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz im Innenbereich
- Überschaubare Eigentümerstruktur - nur 6 Parteien im Eingang 16

ENERGETISCH FÜR DIE ZUKUNFT VORBEREITET. UND HEUTE SCHON KOSTENEFFIZIENT.

- Energieklasse C - wirtschaftlich, werthaltig und zukunftssicher
- Umweltfreundliche Fernwärme/Geothermie - komfortabel, wartungsarm und preisstabil
- Bereits früher durchgeführte Maßnahmen: Fassadendämmung, Dämmung von oberster Geschossdecke
- Wärmereizeger Baujahr 2020 - moderne Technik mit zukunftsorientierter Geothermie

Eckdaten auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 94 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer, separate Küche, Bad, Balkon
- Wohnung frei ab 1. September
- Energieklasse: C
- Garage: oberirdische Einzelgarage (abschließbar, kein Duplex)
- 2 zusätzliche Stellplätze
- Lagerfläche oberhalb der Garage
- Kellerraum: großzügig und trocken
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- Bezugsfrei: sofort

- Provisionsfrei - direkt vom Eigentümer

Lage KIRCHHEIM BEI MÜNCHEN. NICHT NUR NAH AN DER CITY. MITTEN IM LEBEN.

- Die Wohnung liegt in einem gewachsenen, ruhigen Wohnviertel ohne Durchgangsverkehr - ideal für Familien, Paare und alle, die eine entspannte Wohnumgebung schätzen.

- Alles für den Alltag - Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar

- Bildung direkt vor Ort - Kindergärten, Grundschule und Realschule in Kirchheim, Gymnasien in den Nachbarorten mit Busanbindung

- Freizeit direkt vor der Tür - Sportvereine, Hallenbad, Freibad, Tennisplätze, Spielplätze und weitläufige Grünflächen

- Ideal für Pendler - schnelle Anbindung an A94 und A99, kurze Wege nach München, zur Messe und zum Flughafen

- ÖPNV-Anschluss - S-Bahn Heimstetten (S2) per Fahrrad oder Bus in wenigen Minuten erreichbar

- Zukunftsvorteil - geplanter S-Bahnhof Kirchheim im Rahmen der S2-Ost-Erweiterung

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel Weitere Informationen Sonstiges Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Fernwärme

Die hervorragende Hausverwaltung und freundliche Miteigentümer und Nachbarn machen die Wohnung zu einem schönen Zuhause zum selber Beziehen und/oder einer sehr guten Kapitalanlage.

## **Ausstattung**

- 4 Zimmer Wohnung

- große Loggia nach Süden

- 94 qm Wohnfläche

- helles Tageslichtbad mit weißen Fliesen und Badewanne

- Eichenparkett in allen Zimmern

- Jalousien vor allen Fenstern und der Balkontür

- großzügiger Schnitt

- sehr gepflegter Zustand

- Harmonische Hausgemeinschaft und qualifizierte Hausverwaltung

- Sanierung in 2010 und regelmäßige Instandhaltung

- in den letzten Jahren Anbindung Geothermie, Dämmung, neue Wohnungstüren, neue Bäder, neuer Parkettboden usw.

- gute Anbindung durch die A99

- nahe der Großstadt im Idyll

- u.v.m.

- Einzelgarage plus Speicher zzgl. 25.000 €

- 2 Stellplätze je zzgl. 12.500€

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Gute Instandhaltungsrücklage bei der WEG.

Alle Unterlagen, Pläne, Teilungserklärung, WEG Beschlüsse etc. vorhanden.

Die Wohnung wird frei übergeben.

Sie kaufen die Wohnung direkt vom privaten Eigentümer, ohne weitere Maklerkosten.

**Lage**

Die oberbayerische Gemeinde Kirchheim liegt nordöstlich von München, Felder und Wiesen in unmittelbarer Nähe.

Im Münchner Osten finden sich viele Betriebe der New Economy.

Kirchheim war Gastgeber der Landesgartenschau 2024.

Das Haus liegt ruhig, nahe dem Ortszentrum Kirchheim.

Der Autobahnanschluss A99 Kirchheim ist ca. 1 km entfernt, der Münchner Flughafen ca. 35 km.

Kirchheim hat einen S-Bahn Bahnhof mit direkter Verbindung nach München.

Im Ort sind sämtliche Banken, Schulen, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc. vorhanden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



gemütlicher Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer



Badewanne

# Exposé - Galerie



Einbauschränk



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



großes Kellerabteil

# Exposé - Galerie



Waschküche



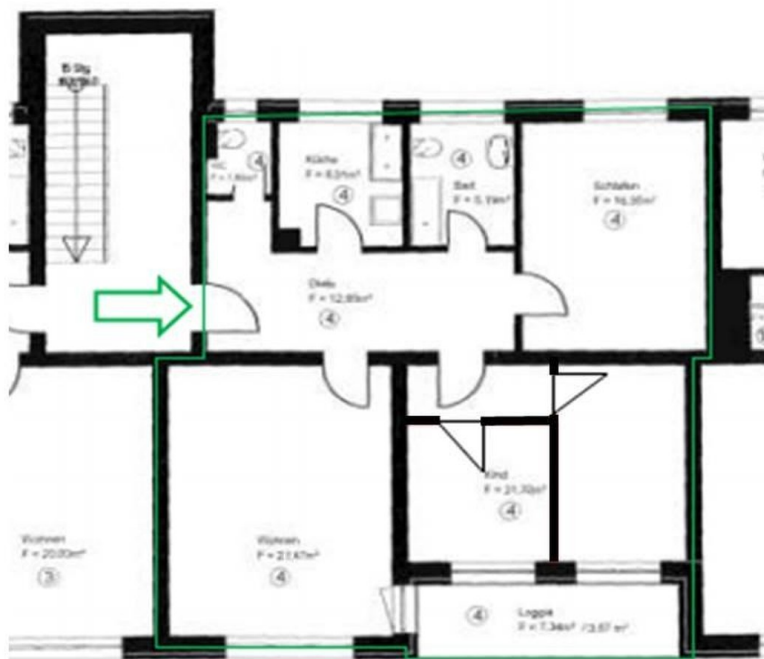
Garage mit Speicher on top

# Exposé - Galerie



2 Stellplätze

# Exposé - Grundrisse



Grundriss