

Exposé

Reihenendhaus in Feldkirchen

Sehr gepflegtes, sonniges Reihenendhaus



Objekt-Nr. OM-417421

Reihenendhaus

Verkauf: 1.125.000 €

Ansprechpartner:
Ewald Edelsbrunner

Händelstraße 1
85622 Feldkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	201,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	202,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- 5 Schlafzimmer
- separate Wohnküche
- 3 ausgebauten Tageslichtbäder, eines zusätzlich mit Badewanne
- Party-/Hobbyraum + Wasch-/Trockenraum im Keller
- 2 Zimmer mit Zugang zum Südbalkon
- vom Wohnzimmer direkter Zugang zur Südterrasse und zum Garten
- Garten mit eigenem Zugang, direkt am Grünzug
- Einzelgarage + 1 Außenstellplatz (Stauraum) direkt am Haus
- optional kann für EUR 23.500 EUR ein Tiefgaragenstellplatz in ca. 80m Entfernung erworben werden

Ausstattung

- Solarthermie für Trinkwassererwärmung
- Photovoltaik
- Gasheizung wurde 2020 durch eine moderne, energiesparende Brennwerttherme ersetzt
- Mittelfristig Wärmepumpe möglich
- Klimaanlage im Dachgeschoß
- Spitzboden nachträglich zum Lagerraum ausgebaut (mit Zwischendecke, Trockenbau und Laminatboden) - ist in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt
- Glasfaseranschluss

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt ohne Makler direkt vom Ersteigentümer mit Detailkenntnissen zum Objekt.

Der genaue Ablauf des Verkaufsprozesses wird im Rahmen der Interessentenkommunikation festgelegt.

Frei nach Vereinbarung (frühestens ab 01.04.2026)

Lage

Feldkirchen zählt zu den begehrtesten Wohn- und Gewerbestandorten im Münchner Osten. Die Gemeinde verbindet eine hervorragende Verkehrsanbindung mit hoher Lebensqualität und unmittelbarer Nähe zu wichtigen Wirtschafts- und Freizeitstandorten.

Optimale Verkehrsanbindung: Feldkirchen liegt direkt an der A94 und A99 und bietet damit schnellen Zugang zum gesamten Münchner Raum sowie zum überregionalen Autobahnnetz. Die S-Bahn-Linie S2 verbindet den Ort in kurzer Taktung mit der Münchner Innenstadt (Ostbahnhof ca. 10 Minuten, Marienplatz ca. 15 Minuten).

Die U-Bahn-Station Messestadt Ost (U2) ist in rund 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar – ideal für Pendler und Messebesucher. Der Flughafen München ist über die A99, B301 und auch mit dem ÖPNV in etwa 30 Minuten erreichbar.

Nähe zu Messe und Riem Arcaden: Die Messe München liegt praktisch vor der Haustür und macht Feldkirchen zu einem attraktiven Standort für internationale Unternehmen und Fachbesucher. Die Riem Arcaden bieten ein großes Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Familienfreundliche Infrastruktur: Feldkirchen verfügt über ein breites Angebot an Kinderkrippen, Kindergärten, Hort, Mittagsbetreuung und Schulen. Die Gemeinde ist bekannt für ihre familienfreundliche Ausrichtung, kurze Wege und moderne Betreuungseinrichtungen.

Freizeit und Erholung: Das Erholungsgebiet Heimstettener See ist eines der beliebtesten Naherholungsziele im Münchener Osten – ideal zum Baden, Spazierengehen und Entspannen.

Ergänzt wird das Freizeitangebot durch den nahegelegenen Riener Park, den Landschaftspark Kirchheim/Heimstetten, Sportanlagen, Vereine und weitläufige Grünflächen.

Lebensqualität und Wirtschaftskraft: Mit einer Mischung aus ruhigen Wohnlagen, guter Nahversorgung und zahlreichen Unternehmen bietet Feldkirchen ein attraktives Umfeld für Familien, Berufspendler und Investoren. Die Kombination aus städtischer Nähe, moderner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht die Gemeinde zu einem der gefragtesten Standorte im Umland.

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Zone.

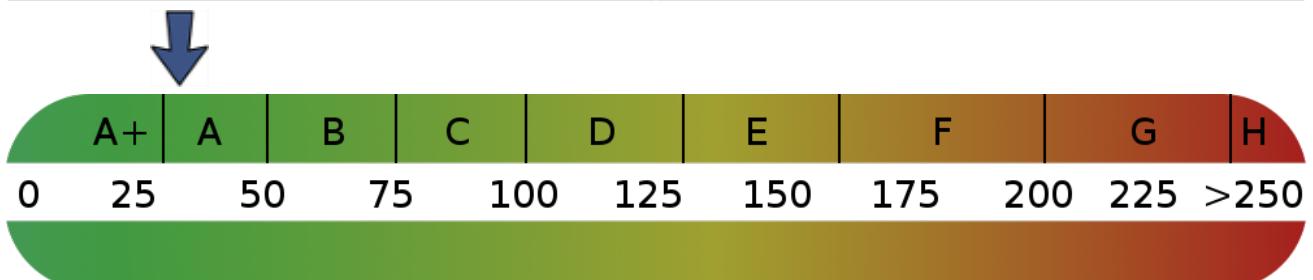
Infrastruktur: Supermarkt, Restaurant, Kindergarten, öffentlicher Spielplatz und Bolzplatz im 250m Umkreis, S-Bahn 650 m (M-Zone), U-Bahn 3,5 km, Schnellbus X202 bis Garching/Unterschleißheim, Riem Arkaden 4,5 km, See mit Biergarten 1,2 km über Fahrradstraße, sehr gute Anbindung zum Flughafen mit Auto oder ÖPNV (Autobahn, B301, Bus nach Ismaning, danach S-Bahn).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	34,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Außenansicht Süd

Exposé - Galerie



Außenansicht Nordost



Wohnzimmer_1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_2



Wohnküche_1

Exposé - Galerie



Wohnküche_2



Duschbad_EG_1

Exposé - Galerie



Duschbad_EG_2



Flur_EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus_1



Treppenhaus_2



Schlafzimmer_1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_2



Bad_OG_1

Exposé - Galerie



Bad_OG_2



Kinderzimmer#1_1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer#1_2



Kinderzimmer#2_1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer#2_2



Flur_OG_1

Exposé - Galerie



Flur_OG_2



Arbeitszimmer_DG_1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer_DG_2



Gästezimmer_DG_1

Exposé - Galerie



Gästezimmer_DG_2



Duschbad_DG

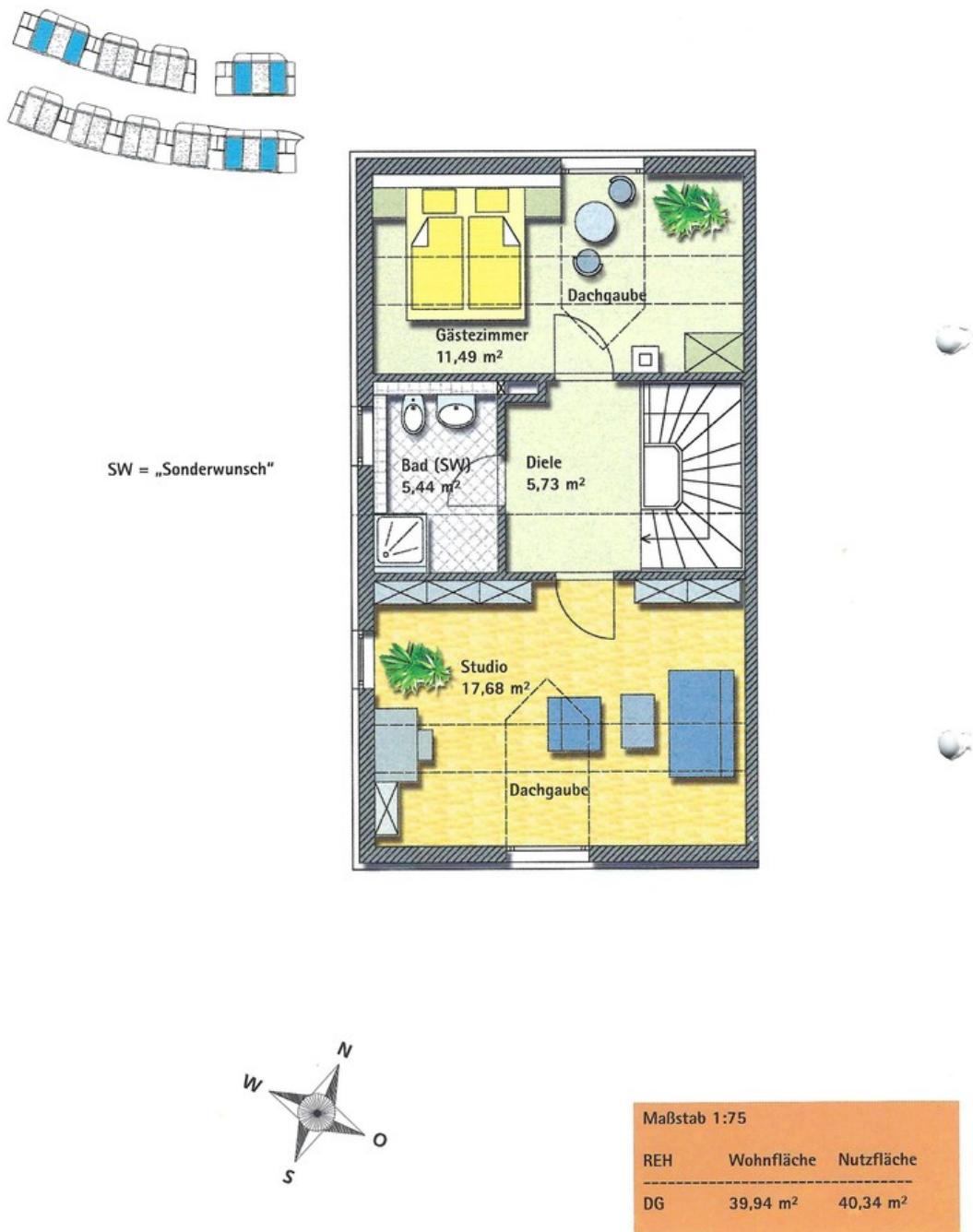
Exposé - Galerie



Flur_DG

Exposé - Grundrisse

Reiheneckhaus – hier: DG



Exposé - Grundrisse

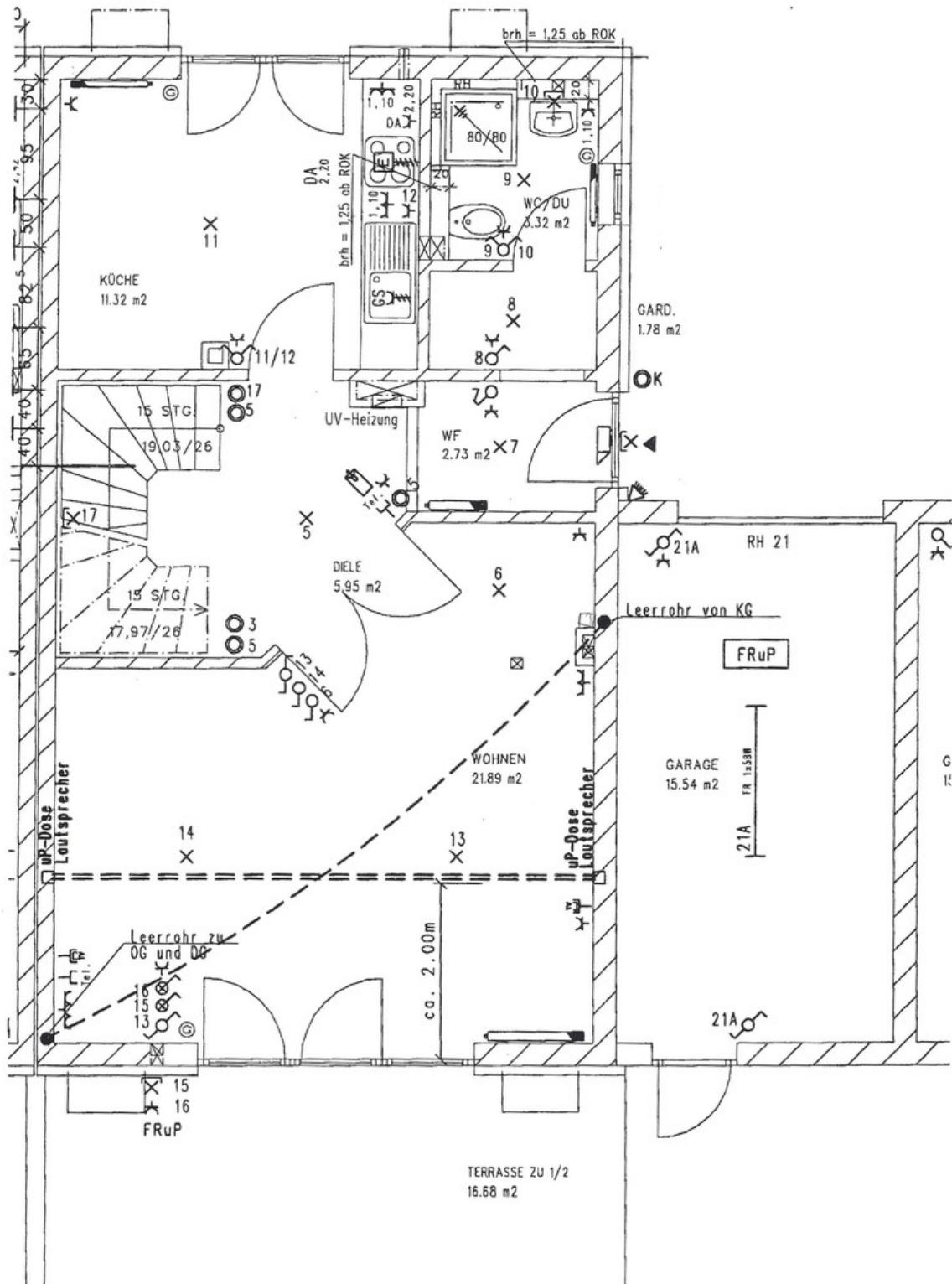
Reiheneckhaus – hier: EG



6

Erdgeschoß (Verkaufsprospekt)

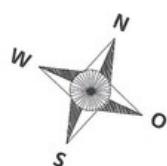
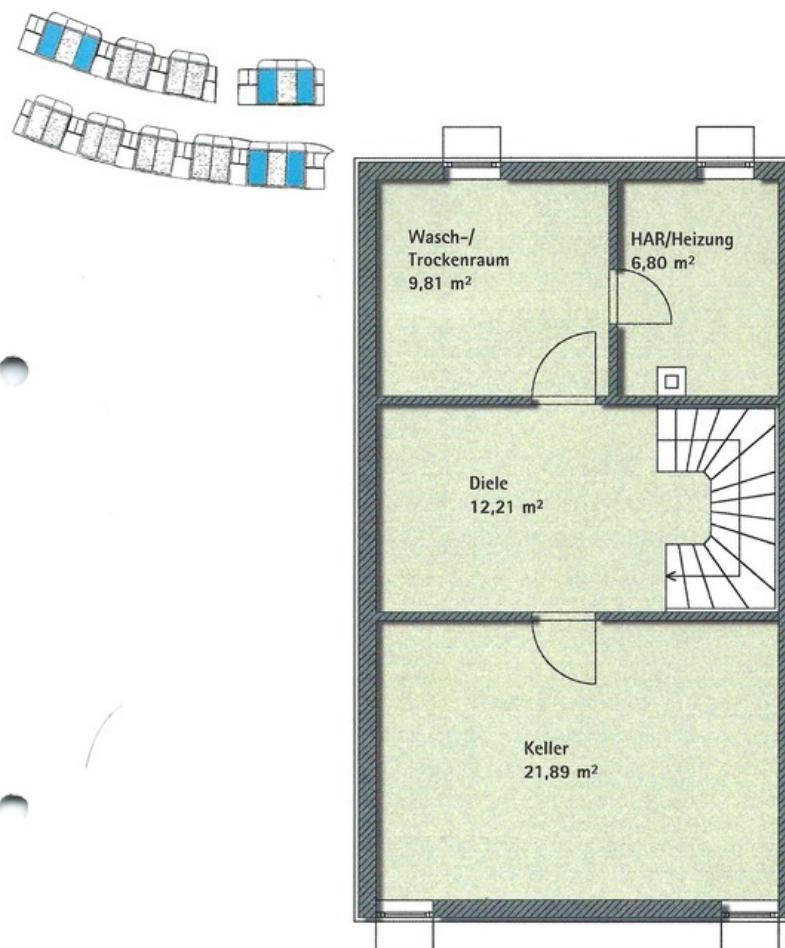
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß (korrigiert)

Exposé - Grundrisse

Reiheneckhaus – hier: KG



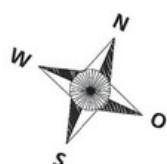
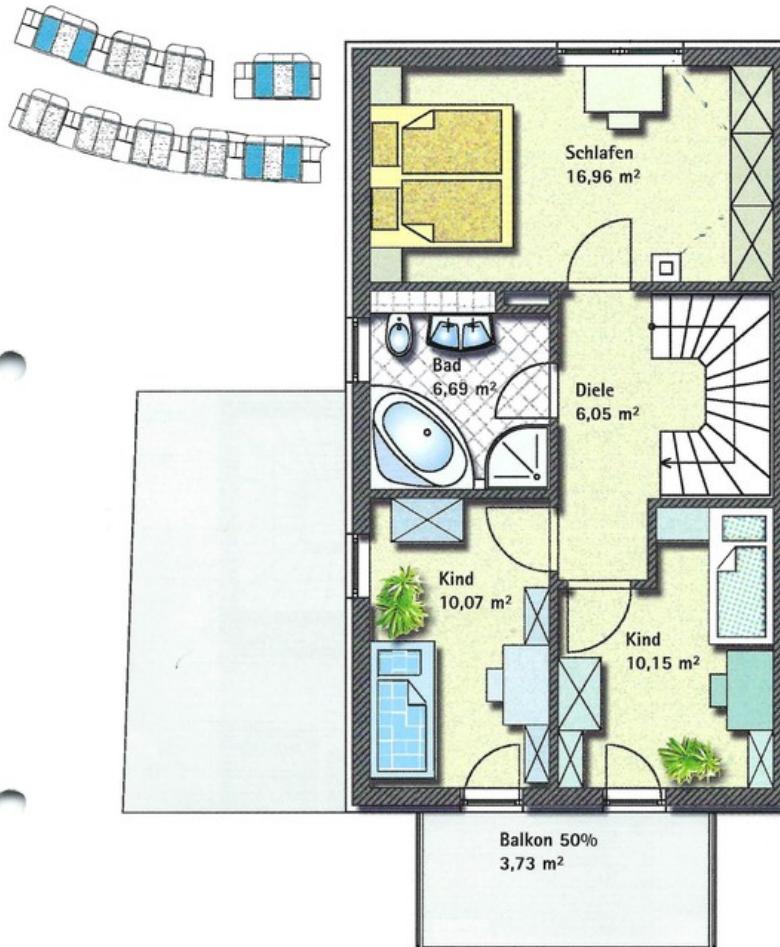
Maßstab 1:75	REH	Wohnfläche	Nutzfläche
	KG		50,71 m ²

9

Keller

Exposé - Grundrisse

Reiheneckhaus – hier: OG



Maßstab 1:75

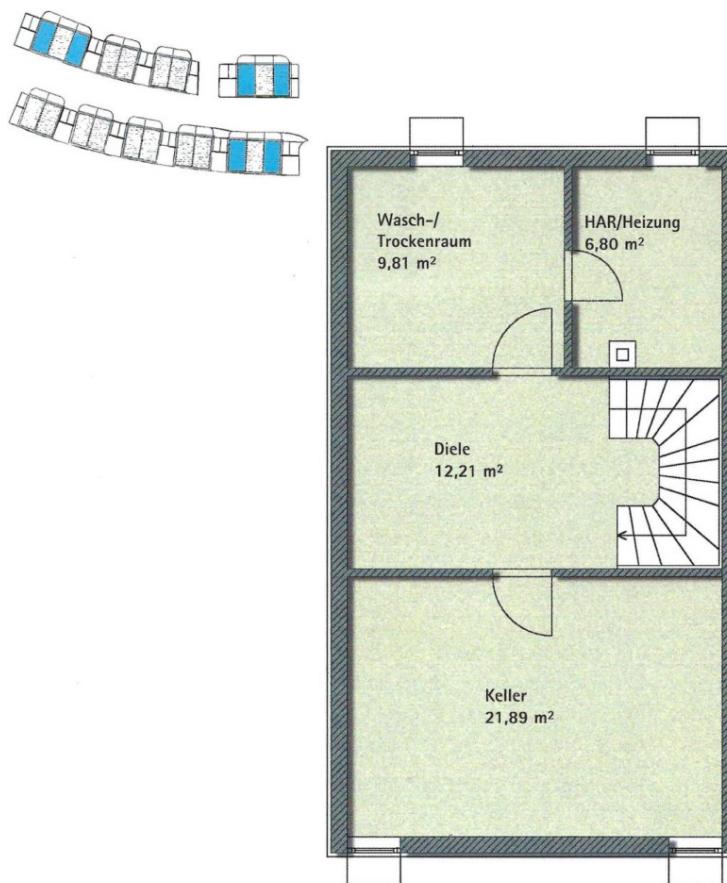
REH	Wohnfläche	Nutzfläche
OG	53,11 m ²	53,65 m ²

7

Obergeschoß

Exposé - Grundrisse

Reiheneckhaus – hier: KG

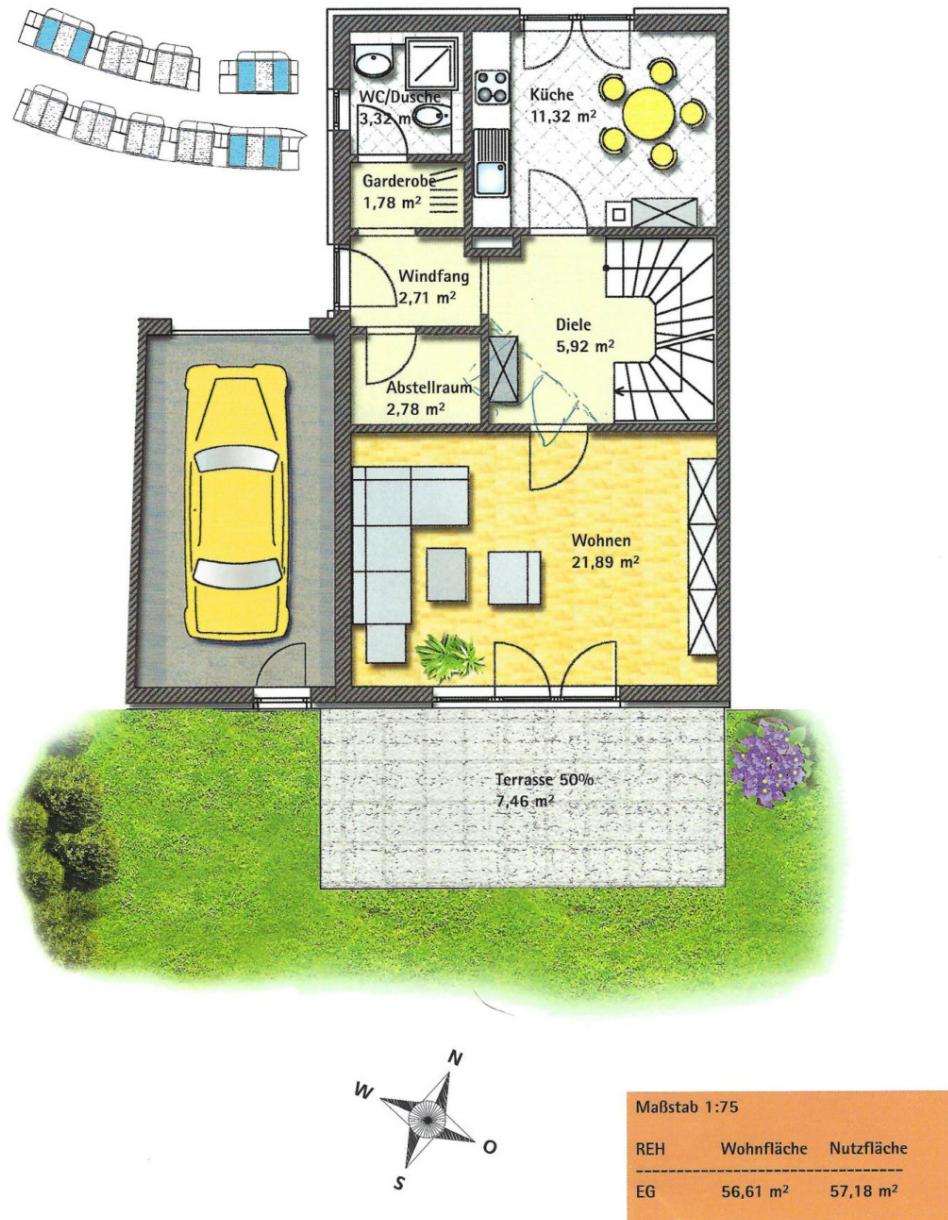


Maßstab 1:75

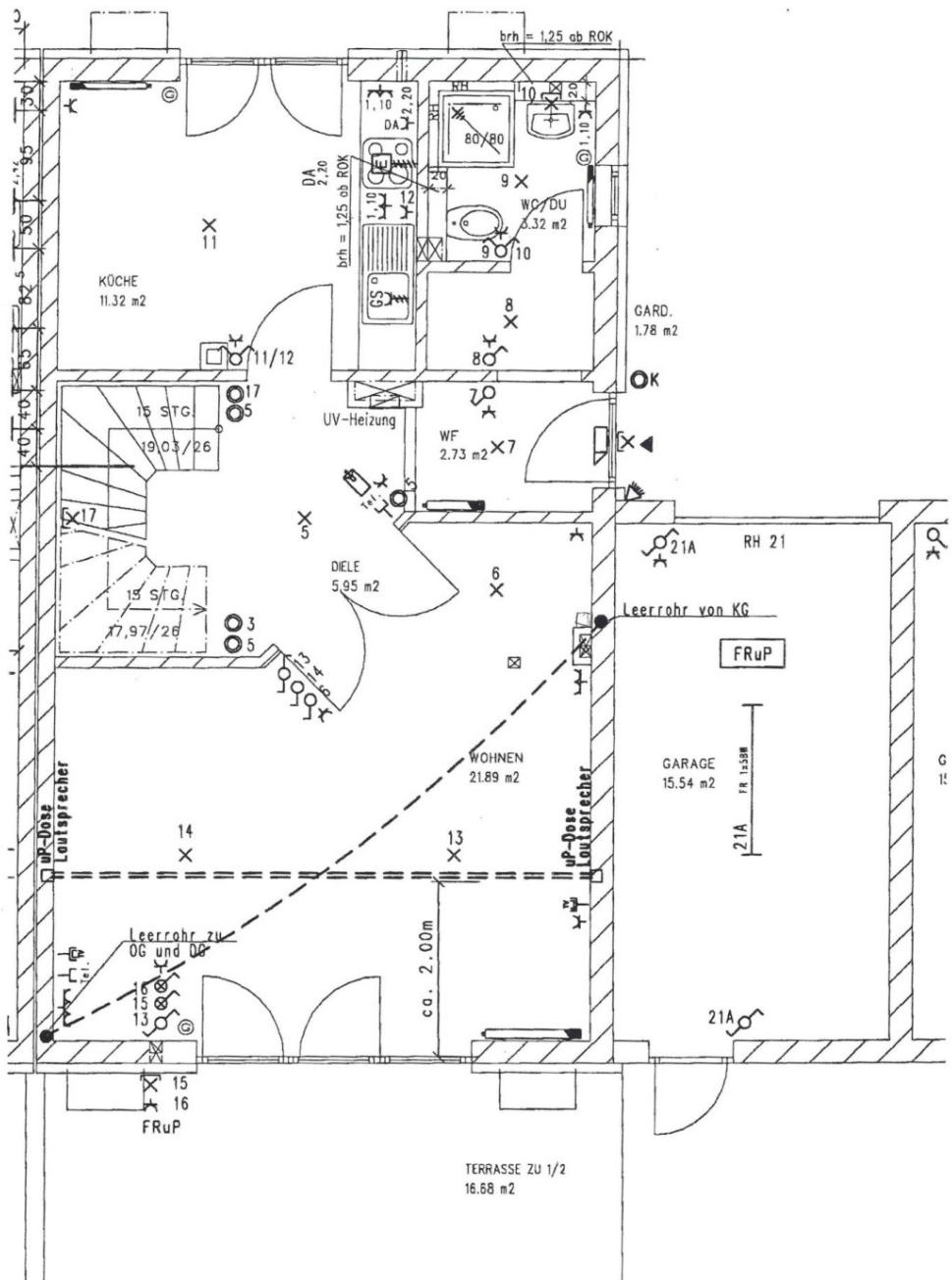
REH	Wohnfläche	Nutzfläche
KG		50,71 m²

Exposé - Grundrisse

Reiheneckhaus – hier: EG

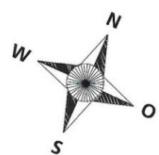
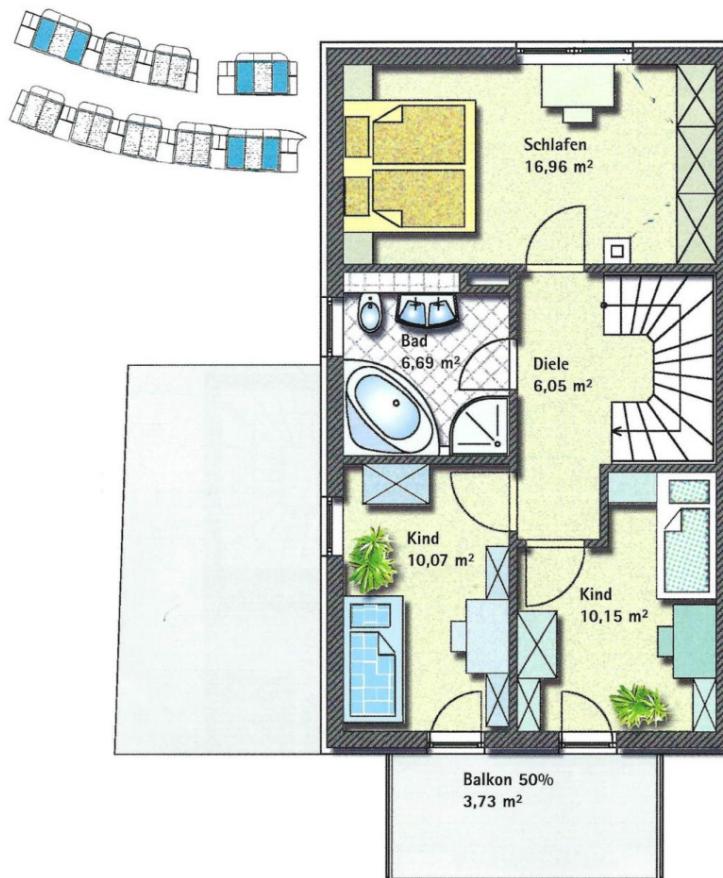


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

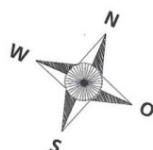
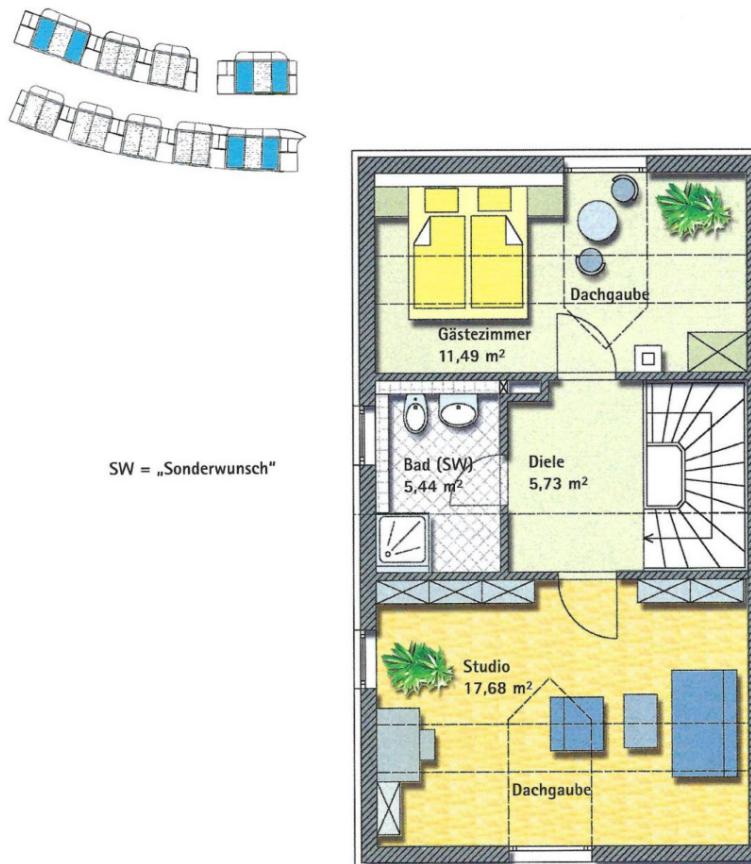
Reiheneckhaus - hier: OG



Maßstab 1:75		
REH	Wohnfläche	Nutzfläche
OG	53,11 m ²	53,65 m ²

Exposé - Grundrisse

Reiheneckhaus - hier: DG



Maßstab 1:75		
REH	Wohnfläche	Nutzfläche
DG	39,94 m ²	40,34 m ²