

Exposé

Reihenhaus in Kirchseeon

Exklusives Neubau-Reihenmittelhaus – Erstbezug in Kirchseeon vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-418295

Reihenhaus

Vermietung: **2.900 € + NK**

Ansprechpartner:
A.C.

85614 Kirchseeon
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	8.700 €
Grundstücksfläche	183,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	6,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	199,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	238,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neubau * Viel Platz * Garten * sehr niedrige Nebenkosten, da Wärmepumpe * 10Min Fussweg zur S-Bahn oder Ortsmitte * 2x Parkplätze * und vieles mehr *

Zur Vermietung steht ein hochwertiges und energieeffizientes Neubau-Reihenmittelhaus mit viel Platz in attraktiver Lage von Kirchseeon.

Das Haus hat eine hübsche Terrasse mit Garten.

Der Rohbau ist fast fertig. Der Innenausbau fängt im Januar an.

Der Einzug ist für den 01.05.26 geplant.

Highlights des Hauses

- 199 m² Wohnfläche
- 4 Schlafzimmer
- Große Dachgauben i
- Gäste-WC im EG
- 2 Bäder (im OG und im DG)
- Wärmepumpe + Photovoltaikanlage für nachhaltige und günstige Wärmeerzeugung
- Fußbodenheizung in EG, OG und DG
- 2,50 m Deckenhöhe in allen Etagen
- 2,11 m hohe Innentüren
- Wallbox-Anschluss vorbereitet für günstiges Laden von e-Autos
- Anschlüsse für elektrische Markisen vorbereitet
- Terrasse & Garten
- 2 Stellplätze direkt am Haus
- Hochwertige Materialien (Laminat, Fliesen, Sanitär Komponenten, hochwertige Haustechnik etc.)

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss

- Offener Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang
- Küchenbereich
- Gäste-WC
- grosszügige Nische für die Garderobe
- Fliesenboden
- Fußbodenheizung

Obergeschoss

- XXL Elternschlafzimmer
- 1 Kinderzimmer

- grosses Tageslichtbad

- Laminat

- Fußbodenheizung

- 2,50 m Deckenhöhe

Dachgeschoss

- Zwei weitere Zimmer

- Große Dachgauben → sehr hell & großzügig

- Eigenes Badezimmer

- Laminat

- Fußbodenheizung

Kellergeschoss

- Schlafzimmer/undHobbyraum (Laminat)

- Technikraum (Fliesen)

- Vorratsraum (Fliesen)

Moderne Haustechnik

- Luft-Wasser-Wärmepumpe

- Photovoltaikanlage

- Wallbox-Vorbereitung

- Anschlüsse für elektrische Markise vorhanden (für die Installation einer Markise auf der Terrassenansicht)

- Fußbodenheizung in allen Wohnetagen

- Triple-Verglasung

- Energiesparender Neubau

Außenbereich

- Terrasse

- Garten

- 2 PKW-Stellplätze direkt am Haus

- Wallbox-Anschluss

Lage – Kirchseeon

Kirchseeon bietet eine hohe Lebensqualität:

- S-Bahn Richtung München und Ebersberg - nur 10 Minuten Fußweg!

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas in direkter Nähe - 10 Minuten Fußweg in die Ortsmitte

- Ruhiges, familienfreundliches Umfeld

- Gute Anbindung Richtung Ebersberg, Grafing & München

Besichtigungen

Besichtigungen sind ab sofort möglich.

Für mehr Infos einfach melden!

Das Haus wird vom Eigentümer/Privat vermietet. Keine Provision.

3MM für die Kaution.

PS: Keine Einbauküche → freie Gestaltung möglich

Ausstattung

Dieses exklusive Neubau-Reihenmittelhaus überzeugt durch eine erstklassige Ausstattung, moderne Technik und eine klare architektonische Linie. Hochwertige Materialien, großzügige Proportionen und nachhaltige Energiekonzepte schaffen ein Wohnambiente auf gehobenem Niveau.

Architektur & Raumgefühl

- Großzügige Deckenhöhe von ca. 2,50 m auf allen Wohnetagen für ein offenes, modernes Raumgefühl
- 2,11 m hohe Innentüren – deutlich über Standard, unterstreichen den hochwertigen Charakter
- Großzügige Fensterflächen mit dreifach verglasten Wärmeschutzfenstern für maximale Helligkeit
- Große Dachgauben im Dachgeschoss, die zusätzliche Wohnfläche schaffen und für lichtdurchflutete Räume sorgen
- Klare Grundrisse mit optimaler Nutzbarkeit aller Räume

Böden & Oberflächen

- Hochwertiger Laminatboden in Wohn- und Schlafräumen
- Moderne Fliesen in Bädern, Gäste-WC, Fluren sowie im Erdgeschoss
- Strapazierfähige, pflegeleichte Materialien in zeitlosem Design
- Harmonische Materialkombination für ein ruhiges, elegantes Gesamtbild

Heizung, Energie & Nachhaltigkeit

- Luft-Wasser-Wärmepumpe für effiziente, umweltfreundliche Wärmeversorgung
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Eigenstromnutzung
- Fußbodenheizung in allen Wohnetagen (EG, OG, DG) für gleichmäßige, angenehme Wärme
- Dreifachverglasung für optimale Energieeffizienz und Schallschutz
- Energieeffizienter Neubau mit dauerhaft niedrigen Betriebskosten

Bäder & Sanitär

- Zwei vollwertige Badezimmer (Ober- und Dachgeschoss)
- Zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss
- Moderne Sanitärausstattung in zeitlosem Design
- Tageslichtbad im Obergeschoss
- Hochwertige Armaturen und langlebige Materialien

Küche

- Keine Einbauküche vorhanden

→ maximale Gestaltungsfreiheit für Mieter, die ihre Küche individuell planen und hochwertig umsetzen möchten

Technik & Komfort

- Vorbereitung für Wallbox-Anschluss an den Stellplätzen
- Anschlüsse für elektrische Markisen auf der Terrassenseite vorhanden
- Zeitgemäße Elektroinstallation mit ausreichender Anzahl an Steckdosen
- Moderne Haustechnik zentral im Technikraum untergebracht

Keller & Nebenräume

- Voll unterkellert
- Hobby-/Multifunktionsraum mit Laminatboden
- Technikraum mit Fliesen
- Separater Vorratsraum
- Viel Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten

Außenbereich

- Großzügige Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Eigener Garten – ideal für Familien, Entspannung oder repräsentatives Wohnen
- 2 PKW-Stellplätze direkt am Haus
- Wallbox-Vorbereitung für Elektromobilität

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus wird erstmals bezogen und befindet sich aktuell noch im Bau. Aus diesem Grund können geringfügige Abweichungen in der finalen Ausführung oder bei den Materialien auftreten.

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer (Privatvermietung).

Besichtigungen sind nach Absprache bereits während der Bau- bzw. Innenausbauphase möglich.

Die Nebenkosten werden separat abgerechnet. Angaben zu den Betriebskosten basieren auf Erfahrungswerten vergleichbarer Neubauten.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare mit gehobenem Wohnanspruch.

Alle Angaben beruhen auf den derzeit vorliegenden Informationen und Planungen und erfolgen ohne Gewähr.

Lage

Kirchseeon gehört zu den gefragten Wohnlagen im südöstlichen Münchener Umland und verbindet auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an München.

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Reihenhausbebauung – ein Umfeld, das besonders bei Familien und anspruchsvollen Berufspendlern sehr beliebt ist.

Verkehrsanbindung

- S-Bahn-Station Kirchseeon (S4) in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar
- Direkte Verbindung Richtung München Innenstadt sowie Ebersberg
- Sehr gute Anbindung mit dem Auto nach Grafing, Ebersberg und München
- Schnelle Erreichbarkeit der regionalen Verkehrsachsen

Damit eignet sich der Standort ideal für Pendler, die ruhig wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Infrastruktur & Nahversorgung

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe
- Bäckereien, Supermärkte, Apotheken und Ärzte fußläufig bzw. kurzfristig erreichbar
- Schulen, Kindergärten und Kitas im Ort vorhanden
- Weitere Bildungs- und Freizeitangebote in den umliegenden Gemeinden

Die Ortsmitte von Kirchseeon ist in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Freizeit & Erholung

Kirchseeon überzeugt durch ein hohes Maß an Lebensqualität:

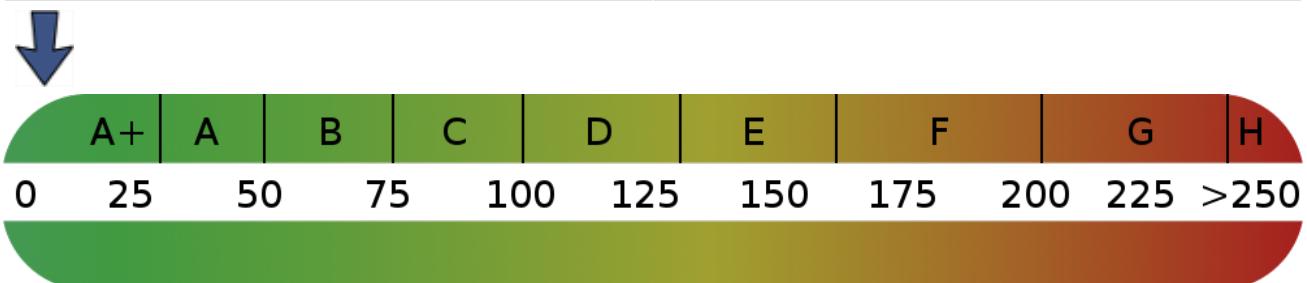
- Umgeben von Wäldern, Grünflächen und Spazierwegen
- Vielfältige Möglichkeiten für Sport, Radfahren und Naherholung
- Familienfreundliches Umfeld mit Spielplätzen und Vereinsleben
- Kurze Wege ins Ebersberger Forstgebiet

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	9,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



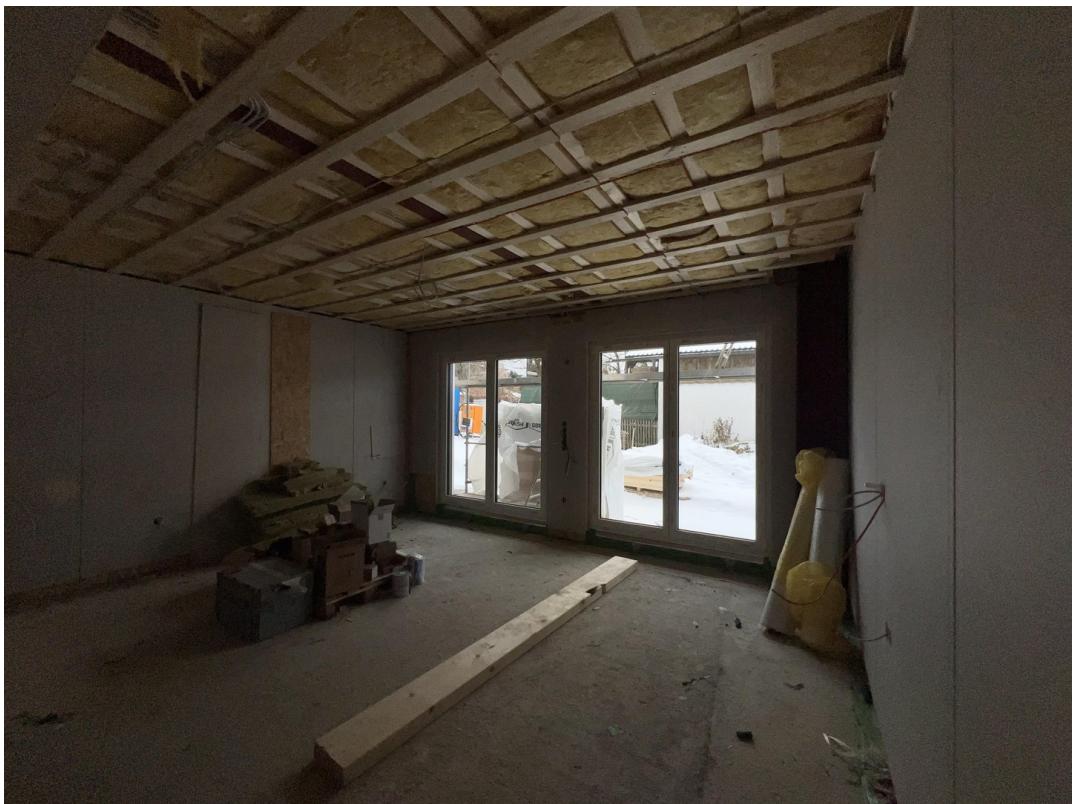
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



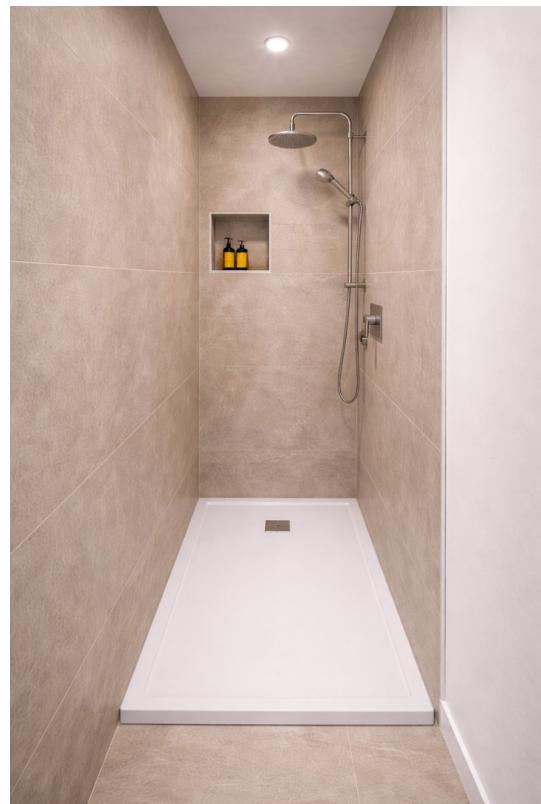
Exposé - Galerie



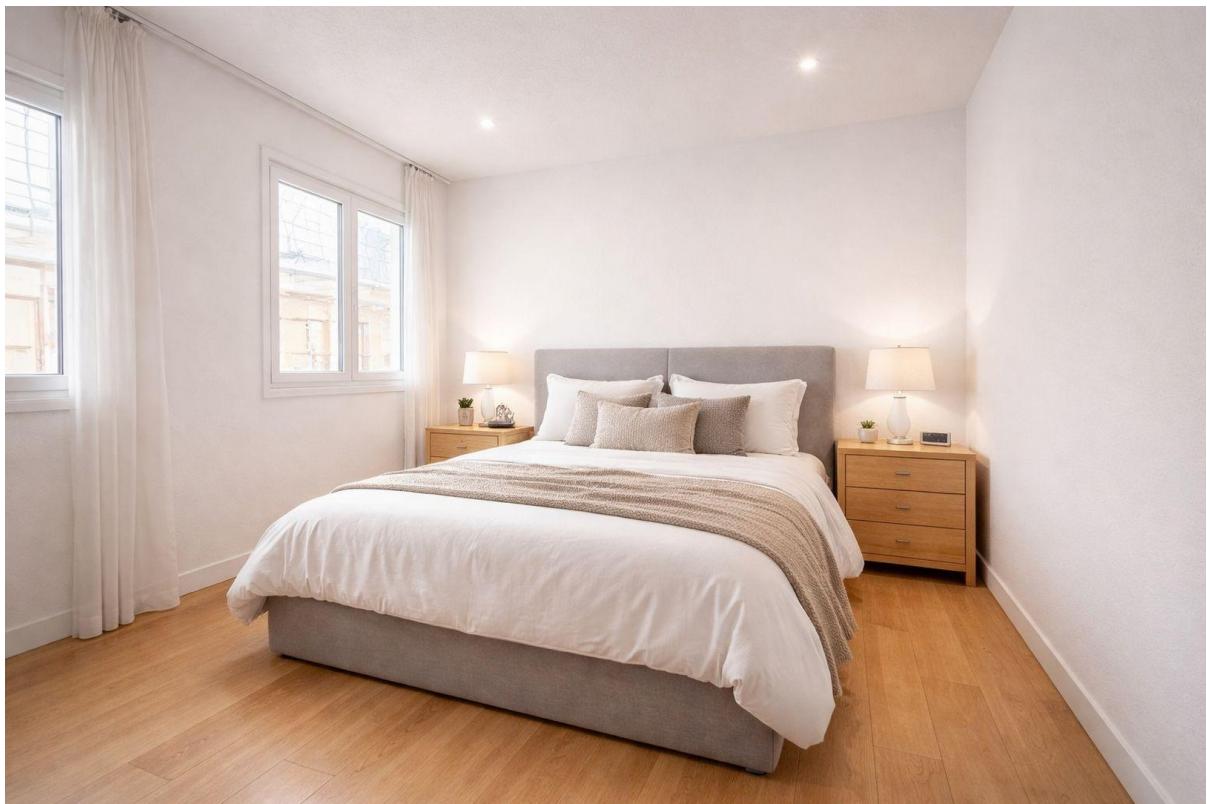
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



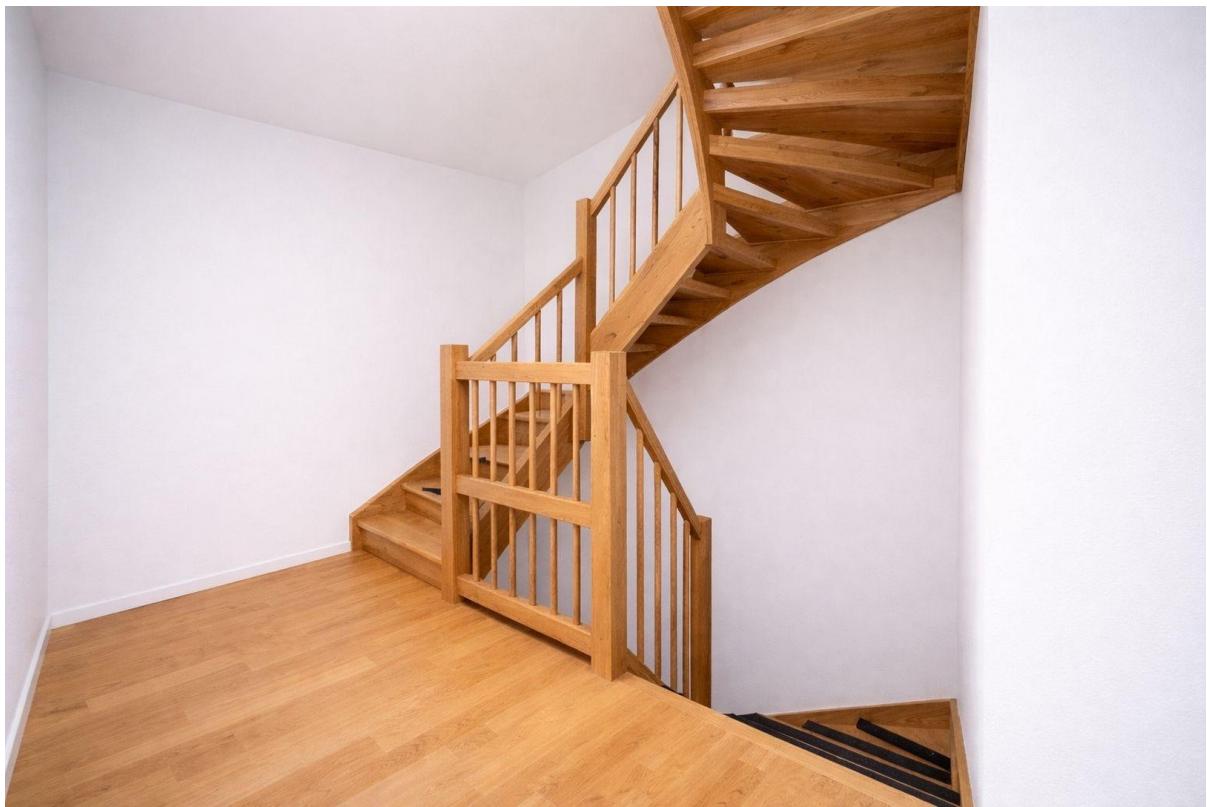
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



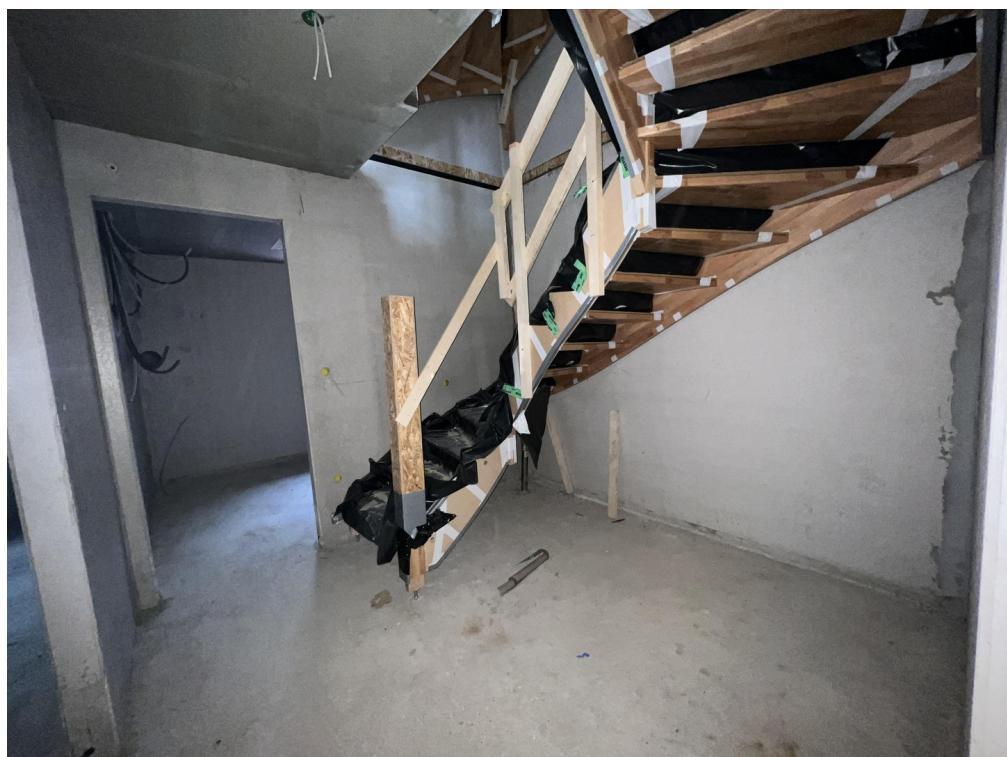
Exposé - Galerie



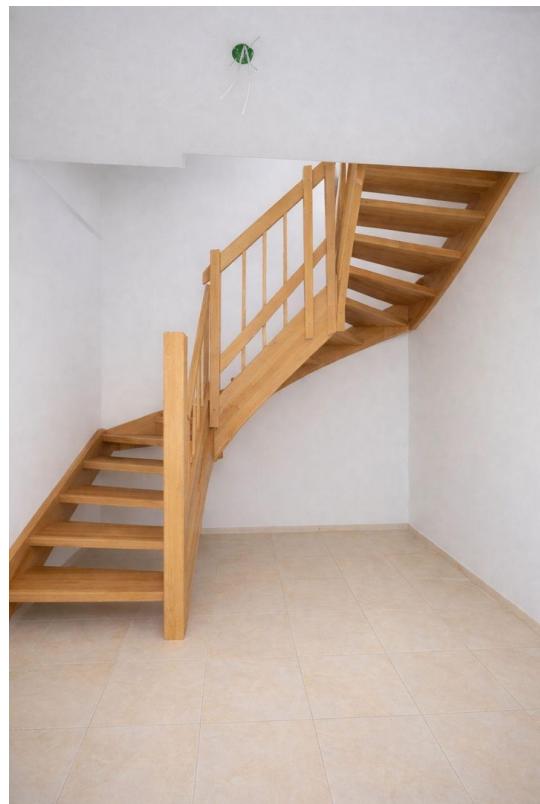
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

