

Exposé

Reihenhaus in Kirchheim b. München

Top Reihenhaus mit eigenem SPA, lichtdurchflutet und hochwertig ausgestattet



Objekt-Nr. OM-422266

Reihenhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Christine Wittig

Westendstraße 4
85551 Kirchheim b. München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	155,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	149,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus überzeugt durch eine klassische, funktionale Aufteilung sowie durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Flur mit maßgefertigtem Einbauschrank vom Schreiner. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie eine offen gestaltete Wohnküche, die fließend in den hellen Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Obergeschoss bietet zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein exklusives SPA-Badezimmer mit ca. 19 m², ausgestattet mit Wellnessdusche, Badewanne mit Whirlpool-Funktion und zusätzlicher Dampfsauna – ein privater Rückzugsort mit hohem Erholungswert.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Zimmer das flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Ein zusätzlichem abschließbarer Abstellbereich ist ebenfalls vorhanden.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Hier können Sie ihren Hobbies nachgehen. Ein Raum begeistert mit einem vorhandenen Billardtisch und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden. Ein weiterer Raum ist als Werkbereich eingerichtet und lädt handwerklich Begeisterte zum kreativen Arbeiten ein. Ob gemütlicher Familienabend oder geselliges Beisammensein mit Freunden – dieser Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus Familienfreundlichkeit, Komfort und besonderem Wohnambiente

Stellplätze vor dem Haus stehen zur freien Verfügung. Ergänzend gehört ein Stellplatz in der nahegelegenen Tiefgarage zum Angebot (zzgl. 29.000 €) und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ausstattung

- Doppelt verglaste Isolierfenster
 - Hochwertiger SPA-Bereich mit Wellnessdusche, Whirlpool-Badewanne und Dampfsauna
 - Solide Massivbauweise
 - Überdachte Terrasse
 - Sicherheitseingangstür
 - Vollständig unterkellert
-

Wittig&Fritz Immobilien GmbH & Co KG

Ingeborg-Bachmann-Straße 27

89134 Blaustein

Telefon: (0163) 7343591, (0178)7147703

Registergericht: AG Ulm HRA 727927

Vertretungsberechtigter: Wittig&Fritz Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz: Ingeborg-Bachmann-Straße 27

89134 Blaustein

Registergericht: AG Ulm HRB 743473

Geschäftsführer: Stephan WITTIG, Paul-Dieter FRITZ

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Badezimmer
- Maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner im Flur und im Erdgeschoss

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, Sie sparen sich die Maklerprovision.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht:

Christine Wittig

0177 673 29 89

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Westendstraße, einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Wohngebiet von Kirchheim bei München. Die Straße ist überwiegend von Ein- und Reihenhäusern geprägt und verfügt über eine geringe Verkehrsbelastung (Tempo-30-Zone), was zur hohen Wohnqualität beiträgt.

Die Gemeinde Kirchheim bei München liegt im östlichen Umland der bayerischen Landeshauptstadt München und gehört zum Landkreis München. Die Lage zeichnet sich durch die gelungene Verbindung aus stadtnaher Wohnqualität und naturnahem Umfeld aus.

Kirchheim profitiert von einer sehr guten Verkehrsanbindung:

Die Nähe zur Autobahn A99 (Münchner Autobahnring) ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Verkehrsachsen. Die Münchner Innenstadt sowie der Flughafen München sind in kurzer Zeit erreichbar. Zudem ist Kirchheim in das öffentliche Verkehrsnetz des MVV eingebunden und bietet eine komfortable Anbindung an München und die umliegenden Gemeinden.

Die Region zählt zu den wirtschaftlich stärksten Standorten Deutschlands. Zahlreiche Arbeitgeber aus den Bereichen Technologie, Dienstleistung und Industrie sind im nahen Umfeld angesiedelt, insbesondere in den benachbarten Gemeinden Aschheim, Ismaning und München.

Darüber hinaus bietet Kirchheim eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsangeboten. Die Nähe zu Seen, Grünflächen und Sportanlagen unterstreicht den hohen Freizeitwert der Lage.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	185,74 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



EBK



EBK

Exposé - Galerie

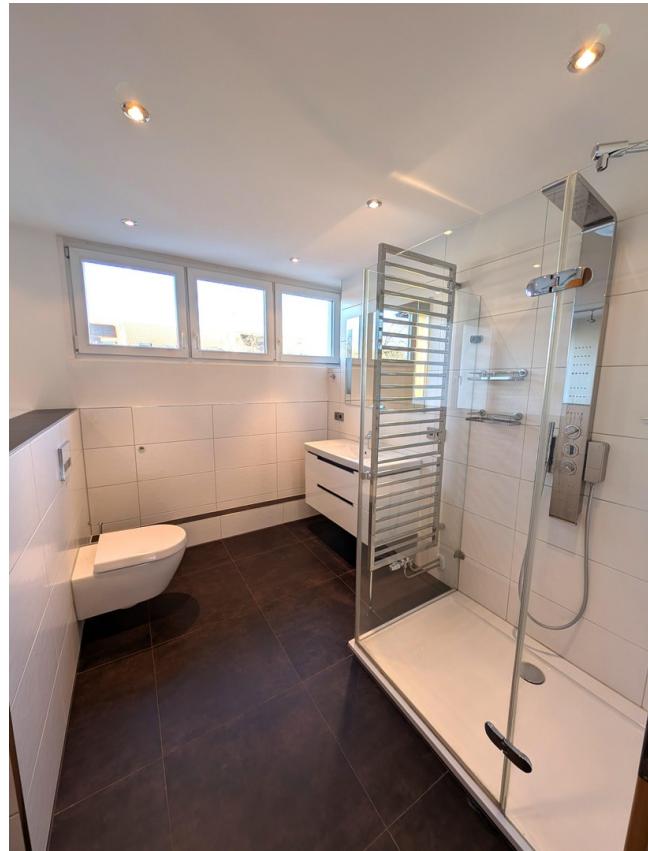


Wohn- und Essbereich



Dampfsauna

Exposé - Galerie



Dusche



Whirlpool

Exposé - Galerie



Kind 1

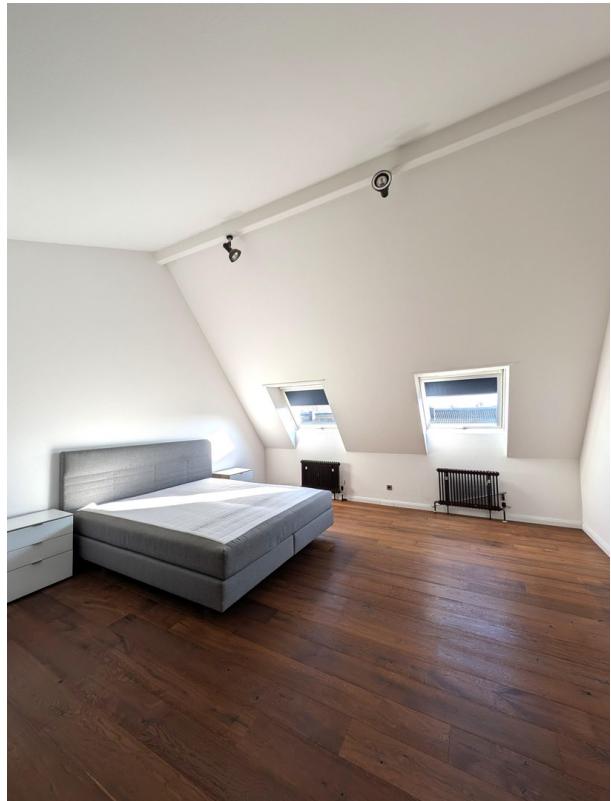


Kind 2

Exposé - Galerie



Treppen



Studio



Studio

Exposé - Galerie



Hauseingangstür



Flur mit Einbauschrank

Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC