

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kirchheim

3-Zi-EG-Wohnung mit Garten & Terrasse | Top saniert | Bieterverfahren



Objekt-Nr. OM-423181

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **529.900 €**

85551 Kirchheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	71,00 m²
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €
Hausgeld mtl.	402 €

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schon beim Ankommen spürt man, dass diese Wohnung etwas Besonderes ist:

Die Erdgeschosswohnung in der Rentamtstraße ist über lediglich eine einzelne Stufe erreichbar und damit nahezu barrierefrei – ein Detail, das Komfort im Alltag spürbar erhöht.

Der Eingang führt in einen gut strukturierten Flur, von dem aus das separate Gäste-WC mit Tageslicht erreichbar ist. Hier zeigt sich bereits der durchdachte Grundriss, der Funktionalität und Wohnlichkeit harmonisch verbindet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit ca. 20 m². Dank des charakteristischen Erkers und des direkten Zugangs zur sonnigen West-Terrasse entsteht eine helle, warme Atmosphäre – ein Ort, an dem man gerne ankommt, den Blick ins Grüne genießt und den Tag entspannt ausklingen lässt.

Auch das Elternschlafzimmer öffnet sich zur Terrasse und zum Garten – ein schöner Luxus, morgens direkt ins Freie treten zu können. Das Kinderzimmer, ruhig nach Osten ausgerichtet, eignet sich ebenso hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer.

Ein echtes Highlight ist die große Wohnküche, ebenfalls mit halbrundem Erker. Sie ist mehr als nur ein funktionaler Raum – sie ist der Mittelpunkt des Alltags, ein Ort für gemeinsames Kochen, Gespräche und Zusammensein. Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2024 mit modernen Geräten (Spüle, Geschirrspüler, Herd, Dunstabzug, Backofen sowie Kühl- und Gefrierkombination) ist bereits enthalten und fügt sich stilvoll in das Gesamtbild ein.

Das moderne Duschbad, praktisch zwischen den beiden Schlafräumen gelegen, überzeugt durch klare Linien und zeitlose Gestaltung. Zusätzliche Abstellflächen in Flur, Diele und Windfang sorgen dafür, dass alles seinen Platz findet – dezent und unauffällig.

Besonders wertvoll: Die Terrasse und der Garten sind nicht in der Wohnfläche enthalten – sie erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ein Plus an Lebensqualität, das im Alltag sofort spürbar ist.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit einem direkt anschließenden, nicht einsehbaren und angenehm kühlen Kellerabteil. Direkt vor der Wohnung (nur ca. 3 Meter entfernt) befindet sich die gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschine und Trockner. Ergänzend stehen ein Trockenraum, eine überdachte Fahrradabstellmöglichkeit sowie mehrere Gemeinschaftsräume zur Verfügung, unter anderem zur Aufbewahrung von Gartenmöbeln.

Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen, durchdachte Details und einen besonderen Außenbereich – ein Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Ausstattung

In den letzten Jahren wurde die Wohnung mit viel Sorgfalt und Blick fürs Detail umfassend modernisiert, sodass sie heute einen zeitgemäßen, hochwertigen Wohnkomfort bietet – ganz ohne Renovierungsbedarf.

Im Jahr 2023 wurden das Duschbad sowie die separate Gästetoilette vollständig renoviert und modern gestaltet. Klare Linien, helle Materialien und eine funktionale Raumaufteilung schaffen hier ein zeitloses und gepflegtes Ambiente.

2024 folgte die vollständige Erneuerung der Küche. Dabei wurde eine neue, hochwertige Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten von Bosch integriert. Zur Ausstattung gehören unter anderem Spüle, Geschirrspüler, Herd, Dunstabzug, Backofen sowie eine große, freistehende Kühl- und Gefrierkombination – perfekt für den Familienalltag und anspruchsvolles Kochen.

Im Jahr 2025 wurden schließlich das Elternschlafzimmer, das Kinderzimmer sowie das Wohnzimmer komplett renoviert. In diesem Zuge wurde ein hochwertiger Parkettboden verlegt, der den Räumen eine warme, elegante Wohnatmosphäre verleiht und die Qualität der Wohnung sichtbar unterstreicht.

Dank dieser durchgängigen Modernisierungen präsentiert sich die Wohnung heute in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand – ideal für Käufer, die sofort einziehen und sich zuhause fühlen möchten, ohne weitere Investitionen einplanen zu müssen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Kirchheim bei München, im Nordosten der Landeshauptstadt, ist ein Wohnort, der besonders für junge Familien vieles richtig macht: ruhig, grün, überschaubar – und gleichzeitig hervorragend angebunden.

Die Ortsteile Heimstetten und Hausen gehören zum Landkreis München und bieten ein Umfeld, in dem sich der Familienalltag entspannt organisieren lässt. Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar und ermöglichen kurze Wege – ein echter Mehrwert, wenn der Tag gut strukturiert sein will.

Für Berufspendler ist die Anbindung ideal: Mit der S-Bahn-Linie S2 erreicht man den Ostbahnhof in ca. 15 Minuten und den Hauptbahnhof in rund 24 Minuten. Auch mit dem Auto ist man dank des Autobahnkreuzes München-Ost (A94) und des Autobahnringes flexibel und zügig unterwegs – egal ob zur Arbeit, zur Familie oder ins Wochenende.

Besonders attraktiv für junge Familien ist das umfassende Freizeit- und Erholungsangebot direkt vor Ort. Der beliebte Fidschi-See (Heimstettener See), der nahe Feringasee sowie der Wassersportpark Aschheim laden zu Nachmittagen draußen ein – zum Spielen, Entdecken, Fahrradfahren oder einfach zum Abschalten. Natur und Bewegung werden hier Teil des Alltags.

Ein ganz besonderes Charaktermerkmal ist das sogenannte „Dorf“ in Heimstetten: Nach niederländischem Vorbild kreisförmig angelegt, mit überschaubarem Straßenverkehr und einem ausgeprägten Nachbarschaftsgefühl. Genau diese Struktur sorgt dafür, dass Kinder sicher aufwachsen können und man als Eltern schnell Anschluss findet.

Das Quartier wurde 1980 erbaut und ist über die Jahre lebendig gewachsen. Neben kleineren Wohnanlagen mit überschaubarer Größe prägen verspielte Reihenhäuser mit individuellem Charakter das Bild – kein anonymes Neubaugebiet, sondern ein Wohnumfeld mit Persönlichkeit und Gemeinschaft.

Kirchheim / Heimstetten bietet jungen Familien damit genau das, was heute zählt:

ein sicheres Zuhause, Raum zum Aufwachsen, kurze Wege – und die Nähe zur Stadt, wenn man sie braucht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Gästetoilette

Exposé - Galerie



Gästetoilette



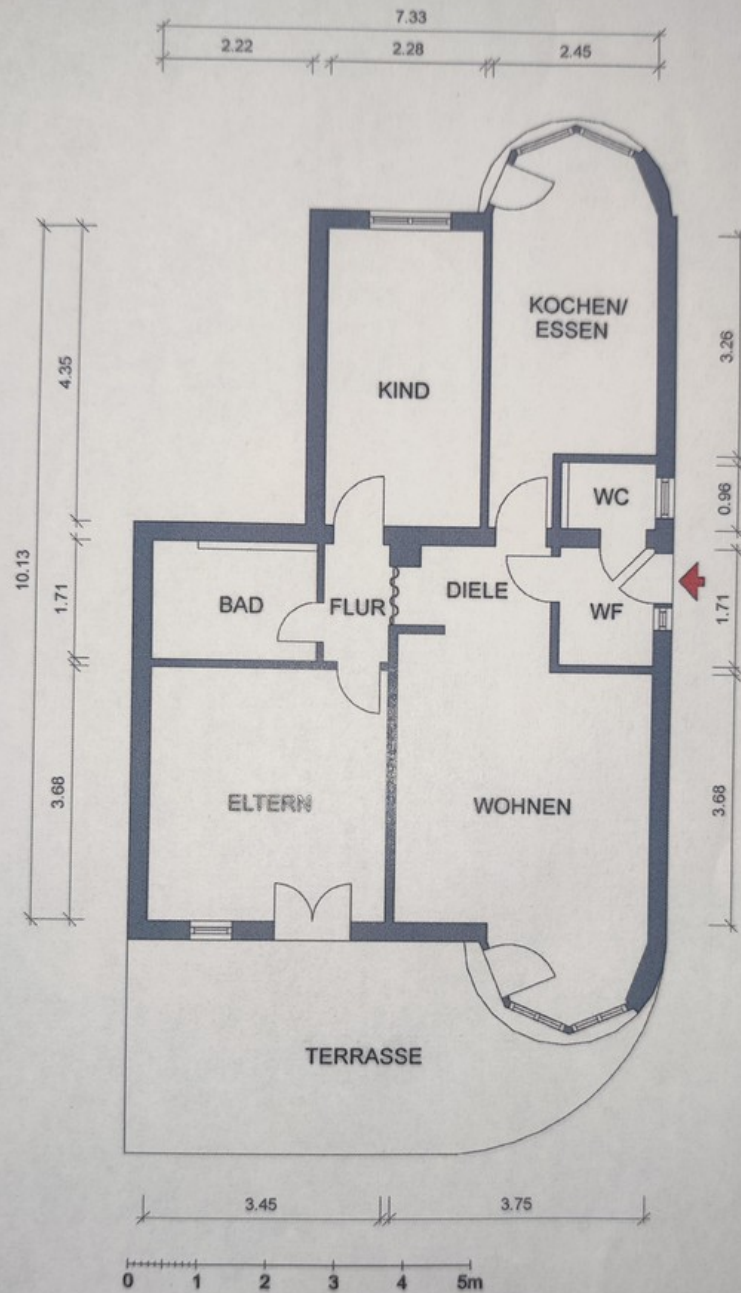
Flur

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Grundrisse



ImmobilienScout24 powered by www.diakrit.com DIAKRIT

Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

IMMOBILIEN
SCOUT 24