

Kirchheim bei München – Kirchheim

# Geräumiges Reihenhaus in gefragter Wohnlage – Wohnen mit Komfort und Ruhe -Bezugsfrei nach Absprache

Objektnummer: 24118073



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 939.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 212 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24118073                  |
| Wohnfläche   | ca. 153,37 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1982                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 939.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenhaus                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 90.20 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 27.03.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1982              |

Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

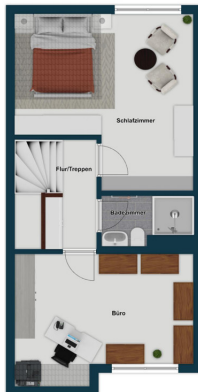
## Die Immobilie



Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenhaus wurde 1982 auf einem ca. 212 m<sup>2</sup> inkl. MEA großen Grundstück erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von rund 153,37 m<sup>2</sup> großzügig Raum für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage, die eine gelungene Anbindung an das städtische Leben mit angenehmer Nachbarschaft verbindet und eignet sich optimal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf komfortables Wohnen in angenehmem Umfeld legen. Bezugsfrei nach Absprache.

Das Haus verteilt sich über mehrere Geschosse und verfügt insgesamt über fünf gut geschnittene Zimmer. Vier der Räume wurden als Schlafzimmer genutzt, wobei individuelle Nutzungskonzepte jederzeit möglich sind – zum Beispiel als Arbeits- oder Gästezimmer. Die Zimmer überzeugen durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bieten sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch gemeinsame Wohlfühlbereiche.

Zwei Badezimmer ermöglichen einen reibungslosen Start in den Morgen und sind funktional ausgestattet. Die im Jahr 2016 durchgeführte Modernisierung umfasste den Austausch der Heizung: Eine neue Gastherme sorgt seitdem für eine zuverlässige und energiesparende Wärmeversorgung über die zentrale Heizungsanlage.

Die Küche sowie sämtliche Wohnbereiche bieten eine praktische Grundausstattung mit durchgehend normalen Ausstattungsmerkmalen. Die Bodenbeläge und Technik sind in einem gepflegten Zustand und ermöglichen eine direkte Nutzung des Hauses. Im großzügigen Wohn- und Essbereich öffnet sich der Blick in den Garten, der ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Pflanzen und Entspannung unter freiem Himmel bietet.

Mit Blick auf die Zukunft werden potenzielle Eigentümer die Vorzüge dieses Reihenhauses entdecken, da sich das Haus als langfristiges Zuhause empfiehlt und durch umfassende Modernisierungen in den vergangenen Jahren attraktive Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen bietet.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieses Hauses – hier wartet ein gepflegtes, funktionales Wohnkonzept auf seine neuen Bewohner.

Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Ausstattung und Details

- 2006: Fenster im Keller erneuert
- 2007: Terrasse vergrößert, Mauer zum nördlichen Nachbarn errichtet
- 2008: Parkett-Fußböden erneuert
- 2008: Fliesen im Erdgeschoss erneuert
- 2012: Innen Dämmung Dachgeschoss inkl. Rigibs, Tür und Fenster im Wohnzimmer erneuert
- 2013: Badezimmer im Obergeschoss und Dachgeschoss inkl. aller Leitungen renoviert
- 2014: Alle Innentüren erneuert
- 2016: Neue Brennwerttechnik installiert und Kamin erneuert
- 2019: Tür und Fenster im Obergeschoss erneuert
- 2020: Alle übrigen Fenster erneuert
- 2020: Balkon erneuert
- 2020: Haustür erneuert inkl. Fingerprintöffner
- 2021: Außenanstrich durchgeführt

**Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim**

## Alles zum Standort

Der Wildrosenweg liegt im ruhigen Ortsteil Lindenviertel in Kirchheim bei München und zeichnet sich durch seine familienfreundliche Wohnlage in einem gepflegten Wohngebiet aus. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die S-Bahn-Linie S2 (Haltestelle Heimstetten) befindet sich in der Nähe und ermöglicht eine direkte Verbindung in rund 20 Minuten zum Münchner Marienplatz. Ergänzt wird das Nahverkehrsangebot durch mehrere MVV-Regionalbuslinien sowie die nahegelegenen Autobahnen A94 und A99, die eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Auto gewährleisten.

Auch im Bereich Bildung und Betreuung bietet die Gemeinde ein umfassendes Angebot. In unmittelbarer Umgebung gibt es mehrere Kindergärten, Kinderkrippen, eine Mittelschule sowie ein Gymnasium. Für die frühkindliche und schulische Bildung ist somit bestens gesorgt. Zusätzliche Einrichtungen wie eine Gemeindebücherei, ein Jugendzentrum und vielfältige Ferienprogramme runden das familienfreundliche Profil ab.

Die Nahversorgung am Wildrosenweg ist ebenfalls ausgezeichnet. Das nahegelegene Räter-Einkaufszentrum bietet neben einem großen Edeka-Markt auch eine Rossmann-Filiale, Bäcker, Apotheken und weitere Einzelhandelsgeschäfte. Auch im historischen Ortskern von Kirchheim, rund um den Pfarrer-Caspar-Mayer-Platz, befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote. Alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Für Freizeit und Erholung gibt es zahlreiche Angebote. Der nahe gelegene Heimstettener See ist im Sommer ein beliebtes Ziel für Badegäste und Spaziergänger. Der Sportpark Heimstetten bietet vielfältige Möglichkeiten für Sportbegeisterte, darunter Fußballplätze, Tennisanlagen und Beachvolleyballfelder. Die Gemeinde ist zudem bekannt für ihr aktives Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen sowie für regelmäßig stattfindende Feste wie das Kirchheimer Dorffest oder den Christkindlmarkt. Ein besonderes Highlight war die Bayerische Landesgartenschau 2024, die im neuen Ortspark zwischen Kirchheim und Heimstetten stattfand und das Naherholungsangebot der Region nochmals aufwertete.

Auch die medizinische und soziale Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut. In der Umgebung finden sich Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie Pflege- und Betreuungseinrichtungen, darunter das Seniorenwohnheim „Collegium 2000“. Digitale Infrastruktur, wie ein leistungsfähiger Glasfaseranschluss, macht den Standort zusätzlich attraktiv für das moderne Wohnen und Arbeiten.

Insgesamt bietet der Wildrosenweg in Kirchheim bei München eine hohe Wohnqualität für Familien, Berufspendler und Senioren gleichermaßen. Die Kombination aus ruhiger Lage, sehr guter Verkehrsanbindung, umfassender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und naturnahem Lebensraum macht diese Adresse zu einem idealen Ort zum Leben.

Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24118073 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)