**Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

# Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in Kirchheim bei München

***??????? ????????: 25225020***

**???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 51,17 m$^2$ • ???????: 2**

**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25225020 |
| ????????? | ca. 51,17 m² |
| ??????? | 2 |
| ????????? ??? ???????? | 1 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 2023 |
| ????? ?????????? | 1 x ??????? ????????, 29875 EUR (??????) |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 449.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 2,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

# ??????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ?????? ?????? ????????? | ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | ??????????? ????? | ?????? ?????? ????????? | 45.10 kWh/m²a |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 07.03.2033 | ???????? ??????????? ???????? | A |
| ???? ????????? | ?????? ?????? ????????? | ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 2023 |

**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

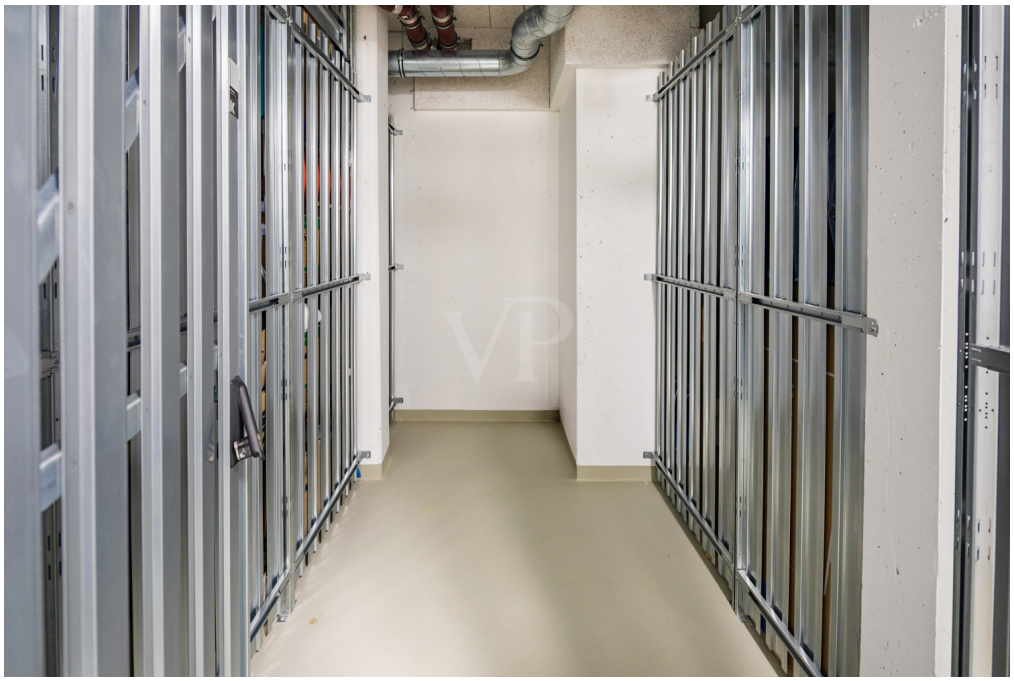
# ?? ???????

**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

# ?? ???????

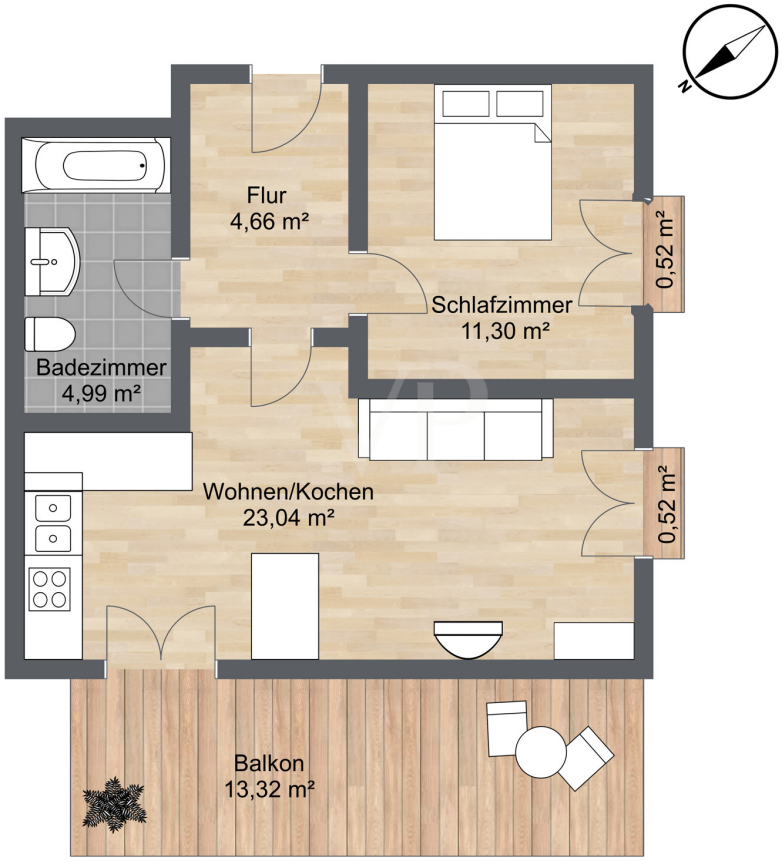
**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

# ??????




???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

# ??? ????? ????????

Die exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51,17 m² befindet sich in einem 2023 fertiggestellten Neubau und bietet Erstbezug. Sie besticht durch ihre moderne Architektur und die attraktive Lage in einem neuen Wohnquartier, das von einer großzügig gestalteten Parklandschaft umgeben ist und eine hohe Lebensqualität garantiert.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und wird durch eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen ergänzt, die für angenehme Wärme sorgt. Zwei französische Balkone mit Südwest-Ausrichtung garantieren eine optimale Sonneneinstrahlung und bieten einen schönen Blick auf die umliegende Grünfläche. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen dritten Balkon, der direkt vom Wohn- und Essbereich aus zugänglich ist und weiteren Freiraum sowie eine angenehme Erweiterung des Wohnraums bietet.

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und fügt sich nahtlos in das offene Raumkonzept ein. Das Badezimmer überzeugt durch eine elegante, hochwertige Ausstattung, darunter eine großzügige Dusche, die ein komfortables und modernes Ambiente schafft.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, der einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen ermöglicht. Eine Video-Gegensprechanlage sorgt zudem für ein hohes Maß an Sicherheit.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre exzellente Ausstattung, sondern auch durch ihre Energieeffizienz (Energieeffizienzklasse A), die einen nachhaltigen und kostensparenden Wohnkomfort gewährleistet.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und moderne Architektur legen, sowie für Kapitalanleger, die von der attraktiven Lage und der nachhaltigen Bauweise profitieren möchten.

* Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

# ????????????? ??? ???????

HIGHLIGHTS
* Moderne Architektur
* Großzügige Parklandschaft im Inneren des Carrés
* Aufzug vom Unter- bis ins oberste Vollgeschoß
* Energieeffizienzklasse A
* Parkett in allen Wohnräumen
* Fußbodenheizung
* Video-Gegensprechanlage

**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

# ??? ??? ??? ??????????

Kirchheim bei München besticht durch ihre exzellente Lage, die Tradition und Moderne perfekt miteinander vereint. Die Gemeinde im Osten von München ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und bietet eine attraktive Mischung aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Sie zeichnet sich nicht nur durch ihre hervorragende Infrastruktur aus, sondern auch durch ein besonders angenehmes Umfeld, das sowohl für Familien als auch für Berufspendler ideal ist.

Kirchheim bei München hat eine hohe Wohnqualität, die durch ein breites Freizeit- und Kulturangebot ergänzt wird. Zahlreiche Vereine, Sporteinrichtungen und weitläufige Grünflächen bieten viel Raum für Outdoor-Aktivitäten. Die nahen Heimstettener Seen sind ein wahres Paradies für Naturliebhaber und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren oder Wassersport. Besonders hervorzuheben sind auch die regelmäßigen Veranstaltungen, wie das beliebte Dorffest, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und den Charme der Gemeinde widerspiegeln.

Das Einkaufs- und Versorgungsangebot ist ebenso hervorragend. Neben den lokalen Einzelhändlern und Supermärkten in der Umgebung profitieren die Bewohner von der Nähe zu den Riem Arcaden, einem großen Einkaufszentrum, das eine breite Palette an Shopping-Möglichkeiten bietet. Kulinarische Genüsse kommen in Kirchheim ebenfalls nicht zu kurz – zahlreiche Restaurants, Cafés und Biergärten sorgen für Abwechslung und laden zum Verweilen ein.

Für Familien bietet Kirchheim bei München eine ausgezeichnete Bildungslandschaft mit mehreren Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe. Dies macht die Gemeinde besonders attraktiv für junge Familien, die eine gute Mischung aus Bildung, Erholung und Lebensqualität suchen.

Verkehrstechnisch ist Kirchheim ebenfalls optimal angebunden. Die nahegelegenen Autobahnen A99 und A94 bieten eine schnelle Anbindung an München, den Flughafen sowie das Umland. Auch die S-Bahn-Stationen in Heimstetten und Feldkirchen sorgen für eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das Münchener Stadtzentrum und machen Kirchheim zu einem idealen Standort für Pendler.

Zusammengefasst bietet die Mikrolage Hauptstraße 37 in Kirchheim bei München eine perfekte Kombination aus naturnaher Idylle und urbaner Nähe, was diese Gemeinde zu einer gefragten Wohnlage für all jene macht, die hohe Lebensqualität und gute

Verkehrsanbindungen schätzen.

**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.3.2033.
Endenergiebedarf beträgt 45.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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.

**??????? ????????: 25225020 - 85551 Kirchheim bei München – Kirchheim-Heimstetten**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com