



85614 Kirchseeon

Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Einbauküche - frei



760 €

Kaltmiete

53,26 m²

Wohnfläche

3 m²

Nutzfläche

2

Zimmer

REMAX Prime Immobilien

Ihr Ansprechpartner

**Selbstständige
Immobilienmaklerin, c/o RE/MAX
Prime**

Waltraud Grabl
Tel.: 00491714315800

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53,26 m ²
Nutzfläche	3 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	02.06.2036
Baujahr (Haus)	1946
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	84.10

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	760 €
Kaltmiete	760 €
Warmmiete	931 €
Nebenkosten	171 €
Betriebskosten netto	171 €
Gesamtbelastung brutto	931 €
Summe Miete netto	760 €
Kaution	2.280 €

Allgemeine Infos

Ab-Datum	06.07.2026
max. Personen	2
Nichtraucher	✓



Zustand

Baujahr	1946
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine gepflegte und hochwertige Ausstattung, die ideal auf einen Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt abgestimmt ist:

- moderne Einbauküche mit allen Elektrogeräten ausgestattet: Spülmaschine, Dunstabzug, Cerankochfeld, Backrohr, Kühl- und Gefrierschrank, große Arbeitsplatte, offen in das Wohnzimmer integriert
- schöner Holzfußboden im Wohn- und Schlafzimmer für ein warmes, gemütliches Ambiente
- Wohnzimmer mit neuen 3-fach verglasten Fenstern
- Abstellraum unter der Treppe
- Schlafzimmer mit Holzwand
- modernes Tageslicht-Duschbad mit WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- alle Fenster mit Außenjalousien
- separate Außentreppe als Zugang zur Wohnung
- eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- ein PKW-Stellplatz im Freien

Die Wohnanlage wird von einer neuwertigen (2016) Gaszentralheizung beheizt und das Warmwasser erwärmt. Die Wohnungen sind mit Heizkörper ausgestattet.



Beschreibung

Wohnen in Kirchseeon-Dorf - stilvoll und modern

Sie suchen eine außergewöhnliche Single-Wohnung? Dann dürfte diese charmante Wohnung im 1.Obergeschoss genau das Richtige für Sie sein. In ruhiger Ortsrandlage einer kleinen, gepflegten Wohnanlage gelegen, genießen Sie hier entspanntes Wohnen fernab vom Trubel – ideal für Singles oder Pendler, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 mit neuen Böden und einem modernen Duschbad ausgestattet, das mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen und einer ansprechenden Gestaltung überzeugt. Ein weiteres Highlight ist die hochwertige neue Einbauküche, die mit allen Geräten vollständig ausgestattet ist. Diese steht Ihnen - ohne Ablöse - zur Verfügung und bietet Ihnen komfortable Bedingungen zum Kochen und Genießen.

Es handelt sich um eine rauch- und tierfreie Immobilie, was sich positiv auf den Pflegezustand und die Wohnatmosphäre auswirkt. Hier können Sie ohne großen Aufwand einziehen und sich sofort wohlfühlen.

Lage

Der Markt Kirchseeon liegt ca. 25 km östlich von München; an der B 304 zwischen München und Wasserburg a. Inn. Es liegt mitten in einem Naherholungsgebiet und war schon bereits vor etwa 100 Jahren ein beliebter Ausgangspunkt für Waldwanderungen nach Ebersberg.

Der Markt Kirchseeon ist wegen seiner hügeligen und waldreichen Umgebung (Endmoränenlandschaft sowie der Ebersberger Forst) ein beliebtes Wanderziel der einheimischen Bevölkerung. Der S-Bahn-Anschluss an das Münchner Netz macht das Wohnen in Kirchseeon zusätzlich attraktiv.

Zum Markt Kirchseeon gehören die Ortsteile Kirchseeon-Dorf, Eglharting, Riederling, Ilching, Buch, Forstseeon und Osterseeon. Die Gemeinde umfasst derzeit über 11.300 Einwohner.

Im Norden erstreckt sich auf voller Länge des Marktes der Ebersberger Forst als Bannwald und Landschaftsschutzgebiet. Im Süden liegen reizvolle Dörfer, kleine Seen und erstklassige Wanderwege durch bäuerliche Landschaft und Wälder.

Kindergärten, Schule und ein Gymnasium sind selbstverständlich.

Ärzte, Zahnärzte und Physiotherapeuten runden die Gesundheitsvorsorge ab.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße (Anliegerstraße) im Ortsteil Kirchseeon-Dorf mit Tempo-30-Zone. Die Straße ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt und liegt in einem gewachsenen Umfeld mit kurzen Wegen in die Natur.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Wir sind einseitiger Interessenvertreter des Eigentümers und werden ausschließlich von diesem vergütet, sodass keine zusätzliche Maklerprovision für den Interessenten anfällt.

Wir übernehmen keine Haftung für die Wohnflächenangaben des Verkäufers. Die Wohnfläche, die hier im Exposé aufgeführt ist, haben wir aus den Unterlagen des Eigentümers entnommen und auf Plausibilität überprüft. Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1992 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier die Daten des Vermieters.



Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor.

Unsere Angebote werden aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 02.07.2026 - Änderungen vorbehalten























RE/MAX
Prime

**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 628 27 557**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

WG

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



**Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen
Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!**



Waltraud Grabl
KI-Assistenz
Telefon 089 628 27 557

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 27 557**

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de