

Reihenmittelhaus 2-2 in 85265 Vierkirchen



Ihr Traumhaus zum Traumpreis!

- Neubau Reihenmittelhaus mit ca. 123m² Grundstück
- 4 Zimmer, Küche, Bad, Diele über 3 Etagen mit ca. 114m² Wohnfläche
- Vollkeller und 2 Stellplätze
- Luft/Wasser-Wärmepumpe EEK: A und Fußbodenheizung
- Wunderschöne Lage im Zentrum von Vierkirchen
S2-Anschluss Vierkirchen-Ettenhofen nach München

Kaufpreis: 639.845,85 EUR

Käufercourtage: **ohne**

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hergen Westen
Tel. 08141/ 5060-24
hergen.westen@lbs-sued.de



OBJEKTBE SCHREIBUNG

Ihr Traumhaus in Vierkirchen – Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum!
Stellen Sie sich einen Ort vor, an dem die Hektik des Alltags der ländlichen Ruhe und natürlichen Schönheit weicht. Ein Ort, an dem Sie morgens frische Luft einatmen und abends im eigenen Garten die Ruhe genießen.

Grüß Gott in Vierkirchen – hier wird aus einem Haus Ihr Zuhause.
Mit unserem neuen Reihenhaus-Projekt in Vierkirchen, nur einen Katzensprung von München entfernt, bieten wir Ihnen schlüsselfertige Reihenhäuser, die all Ihre Wünsche für die Zukunft Ihrer Familie erfüllen.

Ihr Traumhaus – Jetzt oder nie
Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit: Ab 619.000 € erwarten Sie Eigenheime, die all Ihre Bedürfnisse erfüllt – und noch mehr. Ab 114 m² Wohnfläche, real geteiltes Grundstück, ohne versteckte Fallstricke. Hier sind Sie nicht nur Mieter einer Wohnung, sondern Eigentümer von Haus und Grundstück. Bereits genehmigt, von uns für Sie gebaut, mit Liebe zum Detail und klarer Vision: Ihr Glück im eigenen Heim. Einziehen und genießen – stressfrei und schlüsselfertig
Wir machen es Ihnen leicht, Ihren Traum zu verwirklichen. Die Reihenhäuser werden schlüsselfertig übergeben, das heißt, Sie müssen sich um nichts kümmern.

Malerarbeiten und Bodenbeläge – als Eigenleistung (außer Bad).

Ihre Aufgabe? Einziehen, ankommen, durchatmen.
Lehnen Sie sich zurück und genießen Sie Ihr neues Leben.
Und das Beste: Dank moderner Wärmepumpe und Fußbodenheizung leben Sie nicht nur komfortabel, sondern auch nachhaltig und energieeffizient – bereit für die Zukunft.

Der Traum vom Eigenheim – Greifbar nah
Dieses Bauprojekt ist einzigartig und die Verfügbarkeit begrenzt. Jede Einheit steht für mehr als nur Quadratmeter: Sie steht für Ihr neues Leben, Ihren ganz persönlichen Raum, in dem Ihre Geschichten geschrieben werden.

Sichern Sie sich jetzt eines der wenigen Häuser und erleben Sie, wie aus einem Traum Wirklichkeit wird.
Der Baustart ist für März 2025 festgelegt, und in nur 12 Monaten könnte Ihr neues Kapitel beginnen.



AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

Hier einige Highlights aus der ausführlichen Baubeschreibung der WAND MASSIVHAUS GmbH, die wir Ihnen gerne zuschicken:

Massivhaus mit 30cm Porenbetonsteinen
BRAAS Dachsteine
Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe
Fußbodenheizung
dezentrale Wohnraumbelüftung
3-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
Kellerhöhe ca. 2,5m
Energieklasse EEK: A
u.v.a.m.



LAGE

Vierkirchen – Hier lässt es sich gut leben

Vierkirchen ist der ideale Ort für alle, die Balance suchen: Ruhe und Natur vor der Haustür, die pulsierende Stadt München nur eine kurze Fahrt entfernt.

Pendler schätzen die direkte Anbindung über die S-Bahn (S2), und Familien finden hier das perfekte Umfeld für ein entspanntes Leben. Mit hervorragenden Schulen, Kindergärten und einem aktiven Gemeindeleben bietet Vierkirchen alles, was das Herz begehrt. Hier entstehen nicht nur Häuser – hier entstehen Lebensräume.

S-Bahn Linie 2 München-Petershausen

Bahnhof Vierkirchen-Ettenhofen

alle 20 Minuten von und nach München

> nach Dachau in 11 Minuten

> nach Karlsfeld in 16 Minuten

> nach München-Hbf in 35 Minuten

> nach München-Karlsplatz in 37 Minuten

Bushaltestelle Richtung S-Bahn direkt am Grundstück

Mit dem PKW:

24min 30km Flughafen München

14min 15km Dachau

36min 40km München-Marienplatz

20min 18km Karlsfeld

15min 15km A92 München-Deggendorf (Unterschleißheim)

18min 19km A9 München-Nürnberg (Kreuz Neufahrn)

23min 23km A8 München-Stuttgart (Dachau/Fürstenfeldbruck)

min 21km A99 Umfahrung München (Allach)



AUßENANSICHTEN (VISUALISIERT)



Vorderseite



Seitenansicht



AUßENANSICHTEN (VISUALISIERT)



Seitenansicht



Seitenansicht



INNENANSICHTEN (VISUALSIERT)



Wohnzimmer



Schlafzimmer



INNENANSICHTEN (VISUALISIERT)



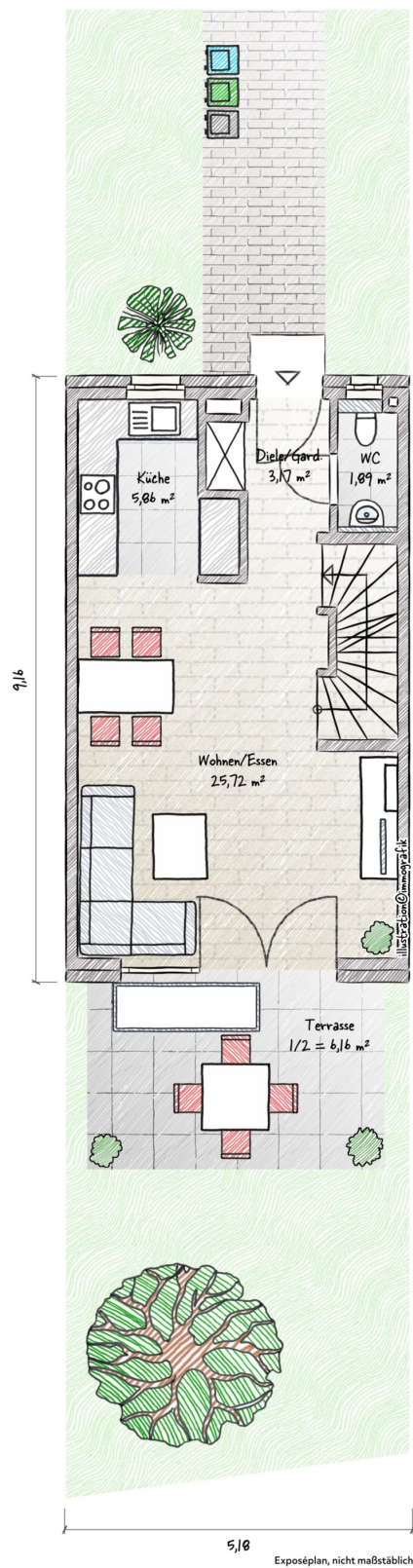
Kinderzimmer



Küche



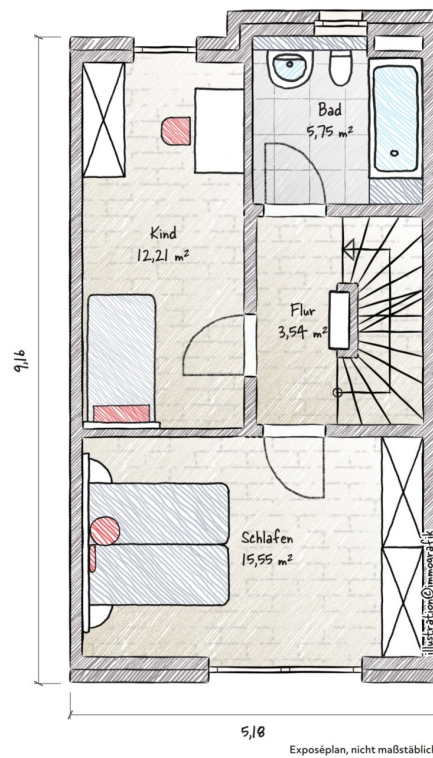
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Erdgeschoß



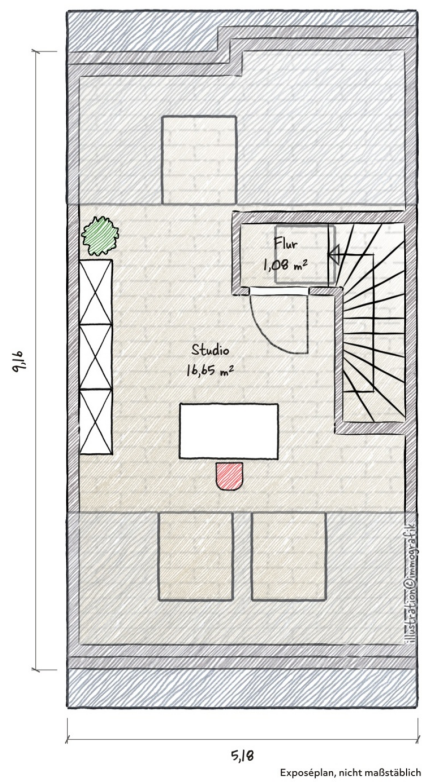
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Obergeschoß



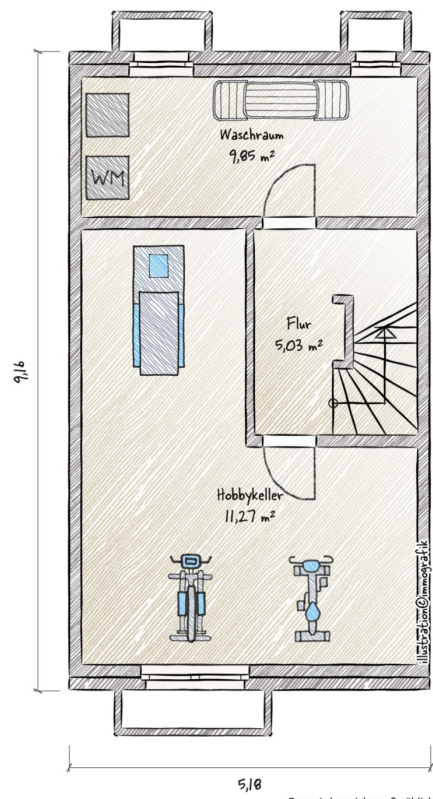
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Dachgeschoß



GRUNDRISS KELLERGEHOSS



Kellergeschoß



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Wohnflächenberechnung

Reihenmittelhaus 2/2 - 85256 Vierkirchen

Erdgeschoss

Wohnzimmer/Essen	ca. 25,72m ²
Diele/Garderobe	ca. 3,17m ²
Gäste-WC	ca. 1,89m ²
Küche	ca. 5,86m ²
Terrasse ca. 12,32m²/2	ca. 6,16m ²

Wohnfläche EG ca. 42,80m²

Obergeschoss

Bad	ca. 5,75m ²
Flur	ca. 3,54m ²
Schlafzimmer	ca. 15,55m ²
Kinderzimmer	ca. 12,21m ²

Wohnfläche OG ca. 37,05m²

Dachgeschoss

Studio	ca. 16,65m ²
Flur	ca. 1,08m ²

Wohnfläche DG ca. 17,73m²

Kellergeschoss

Hobbyraum	ca. 11,27m ²
Flur	ca. 5,03m ²

Wohnfläche KG ca. 16,30m²

Gesamt-Wohnfläche ca. 113,88m²

Nutzfläche:

Waschraum KG	ca. 9,85m ²
---------------------	------------------------

Angaben entsprechend den vorliegenden Unterlagen und Grundrissen. Angaben ohne Gewähr.



ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 114 m²
Grundstücksfläche	ca. 123 m²
Baujahr	ca. 2026
Zimmeranzahl	4 Zimmer, Küche, Bad, Diele
Heizung	Luft/Wasser-Wärmepumpe Fußbodenheizung
Fenster	Kunststoff/Isolierglas 3-fach verglast
Bauart	Massivbau
Keller	Vollkeller
Zustand	Neubau
Verfügbar ab	15.03.2025
Kaufpreis	639.848,85 €
Käuferprovision	ohne

Energieausweisdaten

Ausweisart	nicht vorhanden (Neubau)
Hauptenergieträger	alternative Energieträger
EEK	A



UNSER SERVICE



Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Hergen Westen
LBS Landesbausparkasse Süd
Telefon 08141/ 5060-24 oder
E-Mail hergen.westen@lbs-sued.de

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die LBS berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



* Mehr erfahren: www.sparkassen-immo.de

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)