

München - Laim

# Kompakte 4-Zimmer Wohnung mit Energieklasse B zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage

Objektnummer: 26251013



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

**KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26251013 - 80687 München - Laim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26251013 - 80687 München - Laim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26251013</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>798.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 91,6 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>09.04.2026</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 3 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2008</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)</b>		

**Objektnummer: 26251013 - 80687 München - Laim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>72.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.03.2033</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2008</b>

Objektnummer: 26251013 - 80687 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251013 - 80687 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251013 - 80687 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251013 - 80687 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251013 - 80687 München - Laim

## Grundrisse



Flurplan, nicht maßstablich

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: 26251013 - 80687 München - Laim**

## **Ein erster Eindruck**

**Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

**Diese helle 4-Zimmer-Wohnung empfängt Sie in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2008 und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Platz und einer Wohnatmosphäre, die unterschiedlichsten Lebensentwürfen gerecht wird. Ob für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder für alle, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten – hier finden Sie den idealen Rahmen für ein Zuhause mit Zukunft.**

**Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort zum Ankommen, Entspannen und für das gesellige Miteinander. Großzügige, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, die zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die angrenzende Küche lässt sich bei Bedarf leicht zum Wohnraum hin öffnen, wodurch ein noch großzügigeres, offenes Wohnkonzept geschaffen werden kann.**

**Die weiteren Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und passen sich flexibel Ihren individuellen Bedürfnissen an. Ob als ruhiger Rückzugsort, liebevoll gestaltetes Kinderzimmer, inspirierendes Homeoffice oder komfortables Gästezimmer – die Wohnung bietet Raum für jede Lebensphase und lässt sich jederzeit neu denken und gestalten.**

**Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen wunderbaren Platz, um frische Luft zu genießen, den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder ihn entspannt ausklingen zu lassen. Ein kleines Stück Freiheit im Freien, das den Alltag spürbar bereichert.**

**Für zusätzlichen Komfort sorgen die zwei Badezimmer, die besonders im Alltag mit mehreren Personen einen echten Mehrwert bieten und für entspannte Abläufe am Morgen sorgen.**

**Abgerundet wird das Angebot durch einen Aufzug, der einen bequemen und barrierearmen Zugang zur Wohnung ermöglicht, sowie ein Kellerabteil und einen Tiefgaragenstellplatz.**

**Insgesamt vereint diese Wohnung Funktionalität und ein angenehmes Wohnambiente zu einem stimmigen Gesamtbild und bietet die ideale Grundlage für ein Zuhause, in dem man sich langfristig wohlfühlt.**

**Gerne laden wir Sie dazu ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von diesem**

**Wohnangebot zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26251013 - 80687 München - Laim**

## **Ausstattung und Details**

- **Zentrale Lage**
- **Sofort Bezugsfertig**
- **Balkon**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates Duschbad**
- **Drei Schlafzimmer**
- **Einbauküche**
- **Waschmaschinenanschluss im Badezimmer**
- **Lüftungssystem**
- **Schallisolierte Fenster**
- **Parkettboden**
- **Rollläden**
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **Aufzug**
- **Kellerabteil**

**Objektnummer: 26251013 - 80687 München - Laim**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Laim und überzeugt durch ihre zentrale, zugleich hervorragend angebundene Lage. Die Nähe zur Innenstadt von München ermöglicht kurze Wege zu Arbeit, Kultur und Freizeit. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (u.a. Edeka, Penny, HIT) liegen nur etwa 5 bis 15 Gehminuten entfernt. Auch medizinische Versorgung, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind im Viertel zahlreich vorhanden. Damit bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Leben und hoher Alltagstauglichkeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die S-Bahn-Station Hirschgarten ist etwa 7 Gehminuten entfernt und bietet schnellen Anschluss in die Innenstadt sowie das gesamte Münchner Umland. Eine U-Bahn-Haltestelle Friedheimer Straße befindet sich rund 13 Gehminuten entfernt. Die Trambahnhaltestelle Lautensackstraße befindet sich ebenfalls wenige Minuten entfernt. Mehrere Buslinien (u.a. 130 und 157) halten nur ca. 4 Minuten entfernt, weitere Linien (168,51 und 151) sind in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar.

Auch mit dem Auto sind die wichtigsten Verkehrsachsen schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in alle Richtungen. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten für einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben.

**Objektnummer: 26251013 - 80687 München - Laim**

## Weitere Informationen

### **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.

### **PROVISIONSHINWEIS:**

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### **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: 26251013 - 80687 München - Laim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Michael Zeller**

---

**Bleibtreustraße 14, 81479 München**  
**Tel.: +49 89 - 55 27 848 0**  
**E-Mail: [muenchen.soln@von-poll.com](mailto:muenchen.soln@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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