

München - Laim

# Modernes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 26391001



KAUFPREIS: 2.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 520 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26391001 - 80686 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: 26391001 - 80686 München - Laim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26391001</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>2.195.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 185 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6.5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2014</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	20.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2026	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim

## Die Immobilie



# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,58% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,51% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

Stand 04.05.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim

## 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: 26391001 - 80686 München - Laim**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2014, gelegen in einem begehrten und ruhigen Wohnviertel von Laim. Das freistehende Objekt bietet eine Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 520 m<sup>2</sup>.

Die Architektur folgt einem modernen, zeitlosen Wohnkonzept und verbindet offene Raumstrukturen mit funktionaler Planung und einer gehobenen Ausstattung. In allen Wohnräumen wurde weiß geöltes Eichenparkett verlegt, sämtliche Etagen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Einbauküche stammt von Nolte und ist mit Markengeräten von Siemens und Miele versehen. Ein offener Kamin im Wohnbereich, ein praktischer Wäscheabwurfschacht vom Obergeschoss bis ins Untergeschoss sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach runden das Ausstattungsangebot ab.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zum Garten. Bodentiefe, dreifach verglaste Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und ermöglichen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der umlaufende Garten ist gepflegt angelegt und wird durch hochwertige Natursteinterrassen ergänzt.

Das Haus verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Arbeitsbereich sowie zwei voll ausgestattete Badezimmer. Die Fenster im Obergeschoss sind mit französischen Balkonen versehen. Raffstore-Rollos sorgen für effektiven Sonnenschutz und gewährleisten zugleich ein hohes Maß an Privatsphäre.

Das ausgebaute Kellergeschoss ist mit hochwertigen Feinsteinfliesen versehen und bietet zusätzliche Nutzfläche. Der Bereich ist bereits für den Einbau einer Sauna sowie einer Dusche vorbereitet; die entsprechenden Anschlüsse und Installationen sind vorhanden.

Zum Objekt gehört zudem eine großzügige Garage mit elektrischem Sektionaltor. Ein vorhandener Starkstromanschluss ermöglicht die Installation einer Wallbox. Die Hauseingangstür ist mit einem modernen Fingerprint-Sensor ausgestattet und bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung und beantworten Ihnen weitere Fragen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim**

## **Ausstattung und Details**

**Modernes Einfamilienhaus in München-Laim:**

- \* **Baujahr: 2014**
- \* **Wohnfläche: ca. 185 m<sup>2</sup>**
- \* **Grundstücksfläche: ca. 520 m<sup>2</sup>**
- \* **6,5 Zimmer (3 Schlafzimmer)**
- \* **Bodentiefe, 3-fach-verglaste Fenster**
- \* **Großer Wohn-/Koch-/Essbereich mit Zugang zum Garten**
- \* **Natursteinterrasse**
- \* **Kamin**
- \* **Fenster im OG mit französischem Balkon**
- \* **Raffstore Rollos / Jalousien**
- \* **Zwei voll ausgestattete Badezimmer**
- \* **Moderne Einbauküche der Marke Nolte mit Geräten von Siemens/Miele**
- \* **Fußbodenheizung**
- \* **Eichenparkett (weiß geölt) in allen Wohnräumen**
- \* **Wäscheabwurfschacht von OG bis UG**
- \* **Ausgebautes Kellergeschoss mit Feinsteinfliesen**
- \* **Gepflegter Gartenbereich**
- \* **Große Garage mit elektrischem Garagentor und Starkstromanschluss**
- \* **Photovoltaikanlage**
- \* **Haustür mit Fingerprint-Sensor**
- \* **Glasfaseranschluss**

**Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim**

## **Alles zum Standort**

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in einer gefragten Wohngegend im Münchner Stadtteil Laim. Die ruhige Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone sorgt für ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld mit guter Nachbarschaft.

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt sehr gut: Die U-Bahn-Stationen „Friedenheimer Straße“ und „Laimer Platz“ sowie die S-Bahn-Station „Laim“ sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Derzeit befindet sich die nahegelegene Trambahnstrecke im Umbau – eine Wiederinbetriebnahme ist jedoch in Kürze geplant, wodurch die Anbindung weiter verbessert wird. Auch mit dem Auto sind zentrale Verkehrsadern wie der Mittlere Ring und die A96 schnell erreichbar, was eine flexible Mobilität in alle Richtungen ermöglicht.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleine Fachgeschäfte. Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Zahlreiche Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten, wie der nahegelegene Westpark, der Nymphenburger Schlosspark oder der Hirschgarten, bieten ideale Bedingungen für Erholung, Sport und Spaziergänge im Grünen. Auch kulturelle Angebote und Sportvereine sind in der Umgebung gut vertreten.

Insgesamt vereint diese Lage eine hohe Wohnqualität mit bester Infrastruktur und naturnaher Umgebung – ein idealer Ort für ein langfristiges Zuhause mitten in München.

**Objektnummer: 26391001 - 80686 München - Laim**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26391001 - 80686 München - Laim**

## **Ansprechpartner**

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

**Volker Stich**

---

**Corneliusstraße 7, 80469 München**

**Tel.: +49 89 - 18 91 711 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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