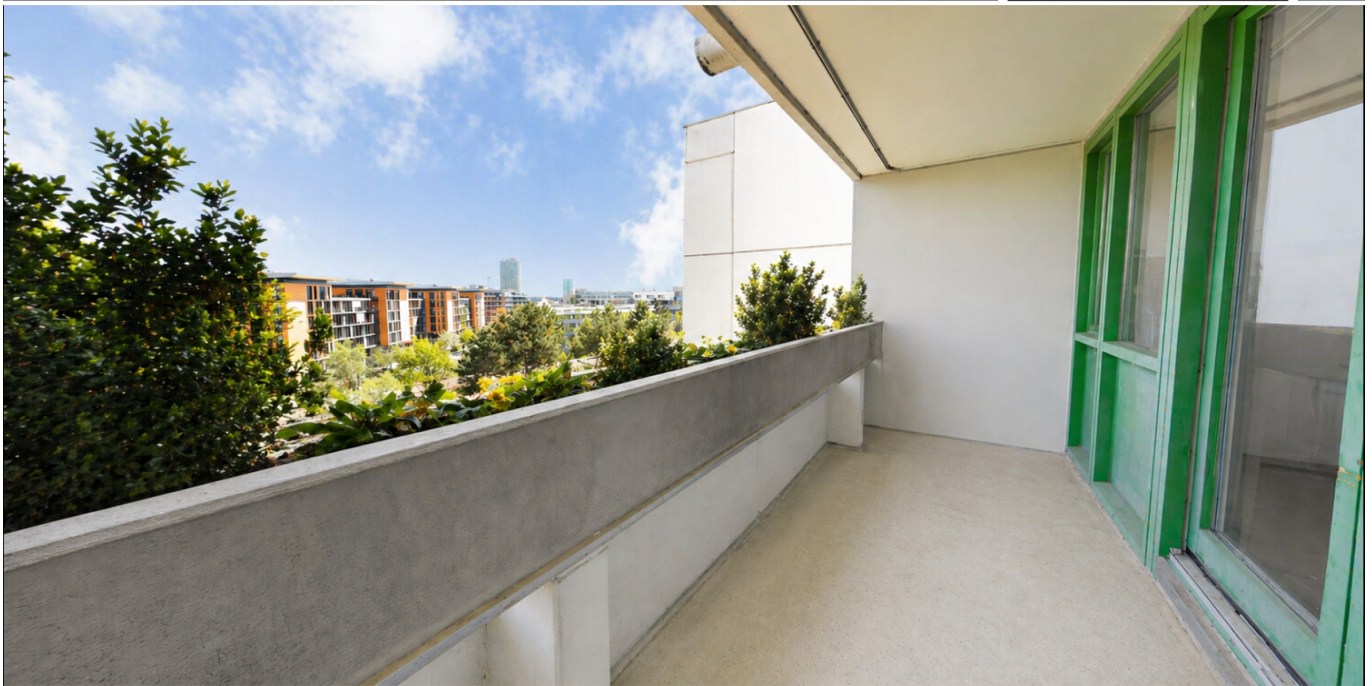


München - Laim

# Solide Kapitalanlage in München-Laim, vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aufzug

Objektnummer: 26036018



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

**KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 30,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 26036018 - 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: 26036018 - 80687 München - Laim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26036018</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>190.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 30,78 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>7</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>		

**Objektnummer: 26036018 - 80687 München - Laim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>120.80 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>07.08.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1974</b>

Objektnummer: 26036018 - 80687 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036018 - 80687 München - Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036018 - 80687 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: 26036018 - 80687 München - Laim**

## **Ein erster Eindruck**

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung im siebten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974 überzeugt mit ihrem kompakten Schnitt, einem schönen Balkon und einer hervorragenden Lage in München-Laim. Umgeben von einer weitläufigen Grünanlage bietet die Immobilie eine angenehme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig profitieren von einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomischen Angeboten.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zur ca. 8 m<sup>2</sup> großen Loggia. Das Badezimmer ist funktional mit Badewanne ausgestattet. Für die Wäschepflege steht ein hausinterner Waschkeller mit Münzautomaten zur Verfügung. Ein praktisches Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der Aufzug im Haus den Alltag deutlich erleichtert.

Besonders attraktiv für Kapitalanleger: Die Wohnung ist seit Juli 1997 langfristig und zuverlässig vermietet ein klares Zeichen für die Qualität und Beliebtheit dieser Immobilie. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 510,42 € und bietet damit einen soliden, risikoarmen Einkommensstrom in einem gefragten Münchner Stadtteil. Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses eignet sich diese Wohnung ausschließlich als Kapitalanlage.

Ob als langfristige Wertanlage oder als stabiler Baustein im Immobilienportfolio, diese Wohnung vereint Lage, Verlässlichkeit und Wertbeständigkeit in einem.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26036018 - 80687 München - Laim**

## **Ausstattung und Details**

### **7. OBERGESCHOSS**

- \* **Aufzug im Haus**
- \* **Ca. 8 m<sup>2</sup> große Loggia**
- \* **Heller Wohn- und Schlafbereich**
- \* **Einbauküche inkl. aller gängigen Elektrogeräte**
- \* **Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne**
- \* **Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum**
- \* **Gepflegtes Gemeinschaftseigentum mit großer Grünanlage**
- \* **Baujahr 1974, laufend instandgehalten**

**Objektnummer: 26036018 - 80687 München - Laim**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage zwischen den Münchner Stadtteilen Westend und Laim. Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Biergärten und Freizeitanlagen, wie z.B. der Westpark und der Hirschgarten, befinden sich in der Nähe. Eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt ist gegeben.

### **ENTFERNUNGEN:**

- Bus Linie 62 - direkt vor der Haustür
- U-Bahn U4/U5 "Westendstraße" - ca. 500 m entfernt
- S-Bahn Haltestelle ca. 10 Gehminuten entfernt
- Tram 18 und 19 Richtung Pasing und in die Münchner Innenstadt - ca. 200 m entfernt
- Zufahrt zu den Autobahnen Richtung Starnberg und Garmisch - ca. 5 Minuten
  
- Flughafen München ca. 38 km, ca. 34 Autominuten
- Marienplatz München ca. 4,5 km, ca. 21 Autominuten
- Hauptbahnhof München ca. 3,3 km, ca. 13 Autominuten
  
- Supermarkt (EDEKA, PENNY, HIT) - ca. 200 - 400 m entfernt
- Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung

**Objektnummer: 26036018 - 80687 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: 26036018 - 80687 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)**