München – Laim

Modernes Einfamilienhaus in schöner Wohnlage in München-Laim

Property ID: 25391009_2

PURCHASE PRICE: 2.395.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 186 m² • **ROOMS:** 6.5 • **LAND AREA:** 519 m²

Property ID: 25391009_2 - 80686 München – Laim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25391009_2 - 80686 München – Laim

At a glance

Property ID	25391009_2
Living Space	ca. 186 m²
Rooms	6.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	2.395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	12.11.2026
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	20.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25391009_2 - 80686 München – Laim

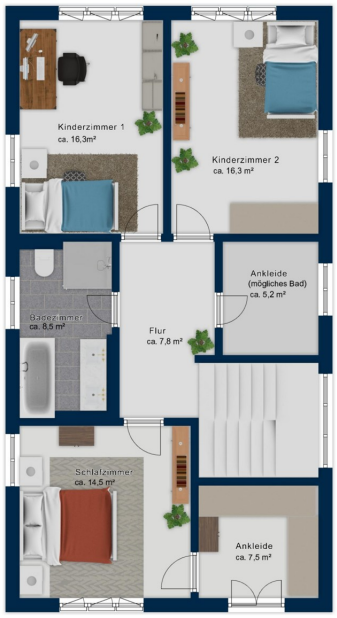
The property

Property ID: 25391009_2 - 80686 München – Laim

The property

Property ID: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Floor plans



Hobbyraum / Gästezimmer
ca. 29,8 m²
Technik
ca. 9,9 m²
Waschbereich
ca. 9,2 m²
Flur
ca. 8,1 m²
Lagerraum
ca. 11,9 m²
Hobbyraum
ca. 12,1 m²

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25391009_2 - 80686 München – Laim

A first impression

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2014, im attraktiven Wohnviertel von Laim. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 186 m² und liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 519 m². Die Architektur des Objekts orientiert sich an einem zeitgemäßen Wohnkonzept mit offenem Wohnen, funktionalen Details und hochwertiger Ausstattung.

Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zum Garten. Die bodentiefen Fenster mit Dreifachverglasung betonen die moderne Gestaltung und ermöglichen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Das freistehende Gebäude verfügt über einen gepflegten, umlaufenden Gartenbereich, der durch hochwertige Natursteinterrassen ergänzt wird.

Insgesamt stehen 6,5 Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, ein Arbeitsbereich sowie zwei voll ausgestattete Badezimmer. Im Obergeschoss sind die Fenster mit französischen Balkonen ausgestattet. Raffstore-Rollos bieten einen optimalen Sonnenschutz und gewährleisten Privatsphäre.

Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard: In allen Wohnräumen wurde weiß geöltes Eichenparkett als Bodenbelag verarbeitet, die Fußbodenheizung verläuft über sämtliche Etagen. Die Einbauküche wurde von Nolte gefertigt, die Geräte von Siemens und Miele. Ein offener Kamin im Wohnzimmer, ein Wäscheabwurfschacht vom Obergeschoss bis ins Untergeschoss sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ergänzen die Ausstattung. Das ausgebaute Kellergeschoss ist mit Feinsteinfliesen ausgestattet und bietet zusätzliche Nutzfläche. Es ist für den Einbau einer Sauna und einer Dusche vorbereitet. Die erforderlichen Installationen sind bereits vorhanden.

Zum Objekt gehört eine große Garage mit elektrischem Sektionaltor. In der Garage befindet sich ein Starkstromanschluss, der für die Installation einer Wallbox geeignet ist. Die Hauseingangstür ist mit einem Fingerprint-Sensor ausgestattet.

Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung - wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beantworten Ihnen gerne Ihre Fragen.

Property ID: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Details of amenities

Modernes Einfamilienhaus in München-Laim:
* Baujahr: 2014
* Wohnfläche: ca. 186 m²
* Grundstücksfläche: ca. 519 m²
* 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

Property ID: 25391009_2 - 80686 München – Laim

All about the location

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.

Property ID: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2026.
Endenergiebedarf beträgt 20.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com