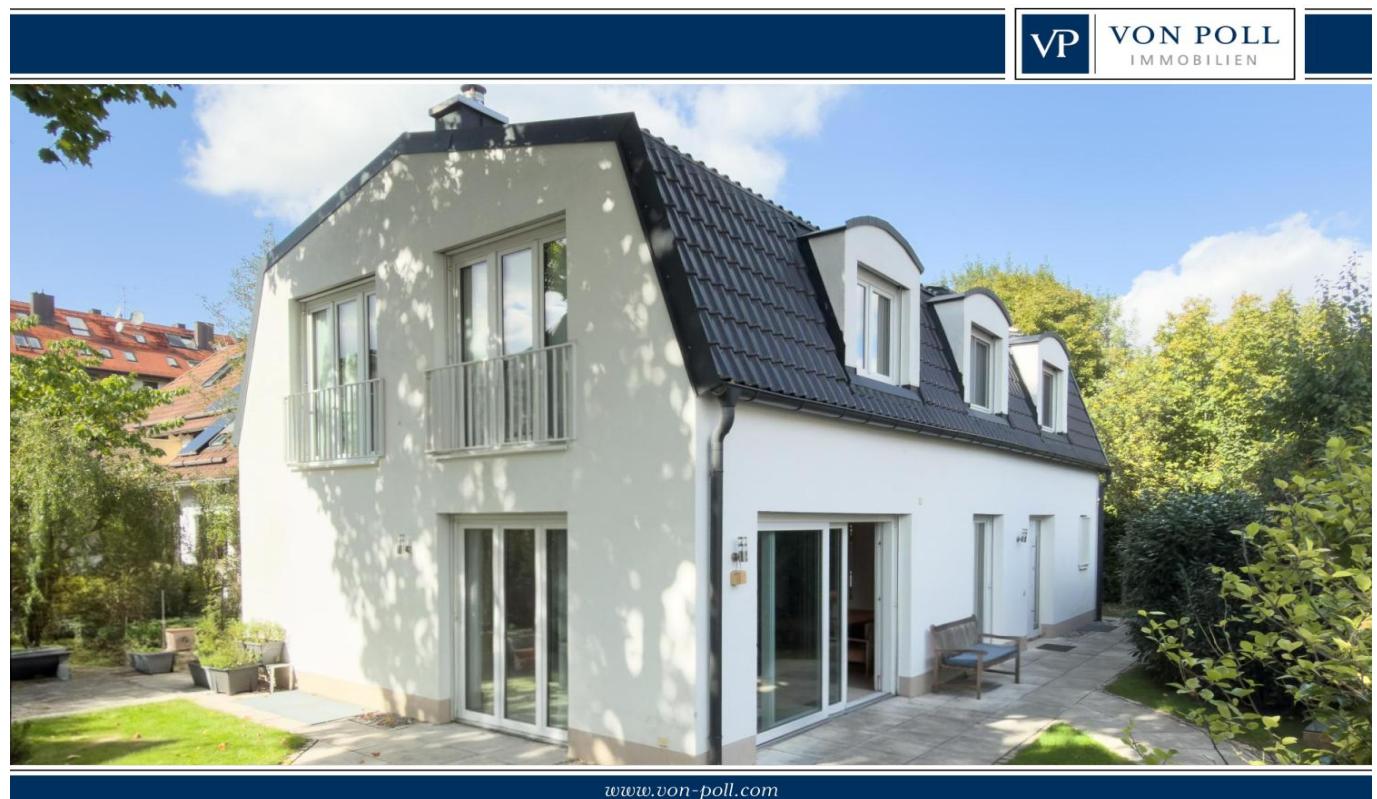


München – Laim

## Casa unifamiliar de ensueño en una zona tranquila.

*Número de propiedad: 25391009\_2*



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

**PRECIO DE COMPRA: 2.395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 186 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 519 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## De un vistazo

Número de propiedad	25391009_2	Precio de compra	2.395.000 EUR
Superficie habitable	ca. 186 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	6.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2014	Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	20.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.11.2026	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La propiedad



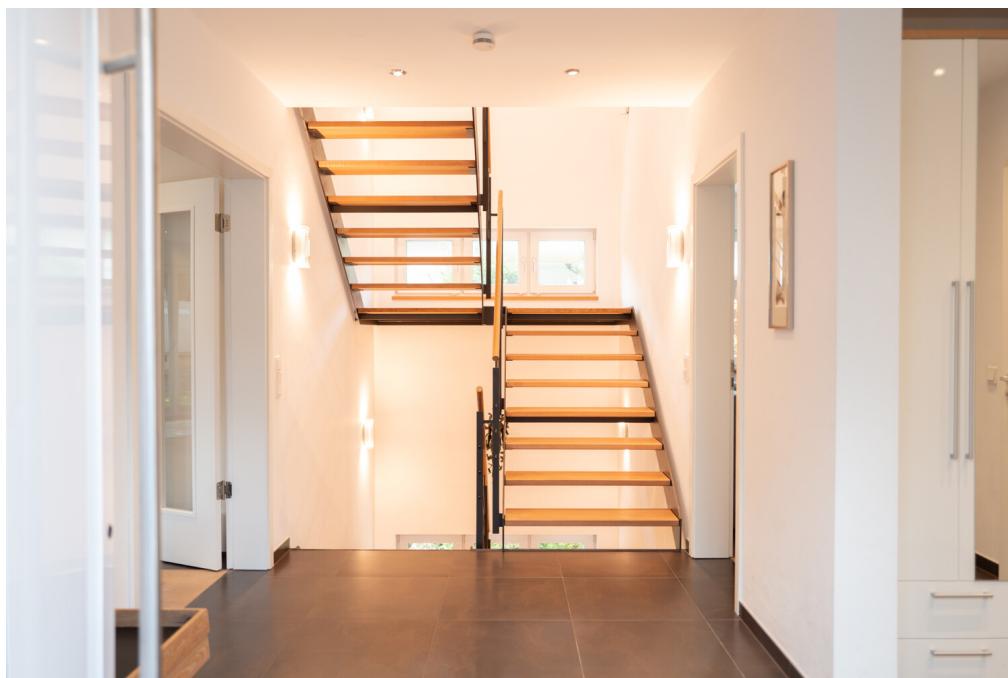
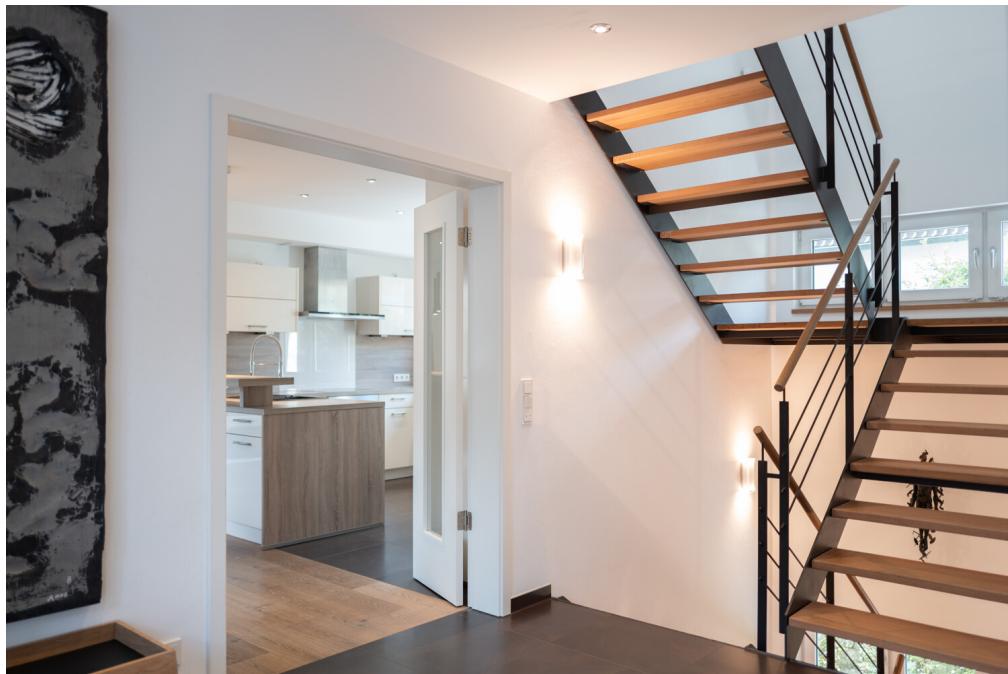
Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La propiedad



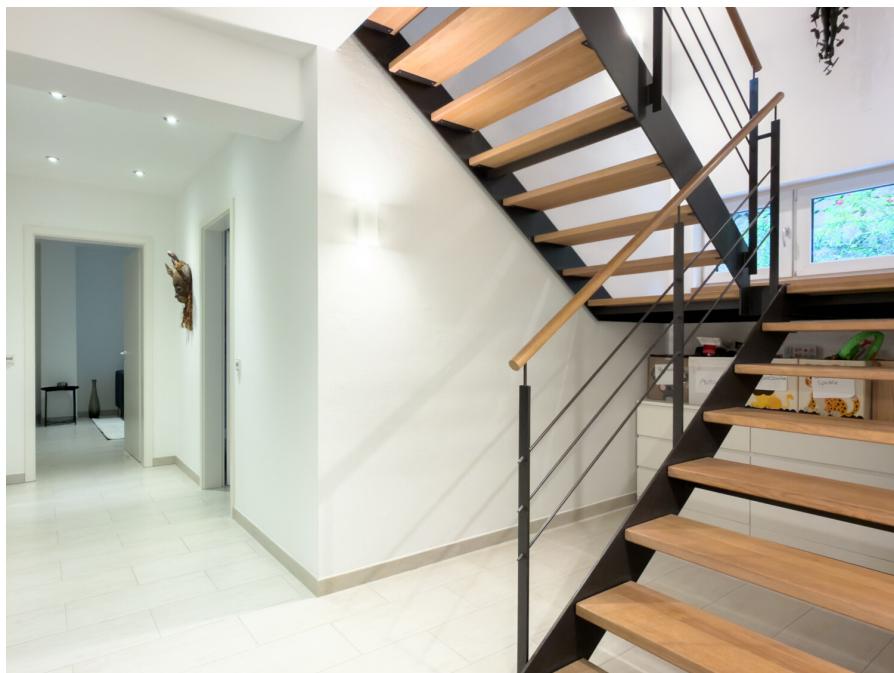
Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La propiedad



**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 Nettodelihenehmbetrag von 350.000 €

	geführnder Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 04.11.2025

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

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Blumen pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Una primera impresión

Se vende una moderna casa unifamiliar, construida en 2014, en la atractiva zona residencial de Laim. La propiedad ofrece aproximadamente 186 m<sup>2</sup> de superficie habitable y se ubica en una amplia parcela de aproximadamente 519 m<sup>2</sup>. La arquitectura refleja un concepto de vivienda contemporáneo con espacios abiertos, detalles funcionales y acabados de alta calidad. La planta baja cuenta con un amplio salón-comedor con cocina americana y acceso directo al jardín. Los ventanales de suelo a techo con triple acristalamiento realzan el diseño moderno y crean una conexión fluida entre el interior y el exterior. La casa unifamiliar cuenta con un jardín envolvente y bien cuidado, complementado con terrazas de piedra natural de alta calidad. Dispone de un total de 6,5 habitaciones, incluyendo tres dormitorios, un estudio y dos baños completos. En la planta superior, las ventanas cuentan con balcones Julieta. Las persianas venecianas exteriores proporcionan una protección solar óptima y garantizan la privacidad. La propiedad cuenta con características de alta gama: se han instalado suelos de parquet de roble al aceite blanco en todas las zonas de estar y calefacción por suelo radiante en todas las plantas. La cocina equipada es de Nolte, con electrodomésticos Siemens y Miele. Una chimenea en el salón, un conducto para la ropa blanca desde la planta superior hasta el sótano y un sistema fotovoltaico en el tejado realzan aún más su atractivo. El sótano terminado, alicatado con gres porcelánico, ofrece espacio útil adicional y está preinstalado para la instalación de una sauna y una ducha. Las conexiones de fontanería y electricidad necesarias ya están instaladas. Se incluye un amplio garaje con puerta seccional eléctrica. El garaje está equipado con una conexión de alta tensión adecuada para la instalación de un wallbox. La puerta principal cuenta con un sensor de huellas dactilares. Estaremos encantados de concertar una visita. Esperamos su consulta y estaremos encantados de responder a cualquier pregunta que pueda tener.

Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Detalles de los servicios

Modernes Einfamilienhaus in München-Laim:

- \* Baujahr: 2014
- \* Wohnfläche: ca. 186 m<sup>2</sup>
- \* Grundstücksfläche: ca. 519 m<sup>2</sup>
- \* 6,5 Zimmer (3 Schlafzimmer)
- \* Bodentiefe, 3-fach-verglaste Fenster
- \* Großer Wohn-/Koch-/Esbereich mit Zugang zum Garten
- \* Natursteinterrasse
- \* Kamin
- \* Fenster im OG mit französischem Balkon
- \* Raffstore Rollen / 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

Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Todo sobre la ubicación

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in einer gefragten Wohngegend im Münchener 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 Münchener 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.

Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2026.

Endenergiebedarf beträgt 20.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Volker Stich

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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