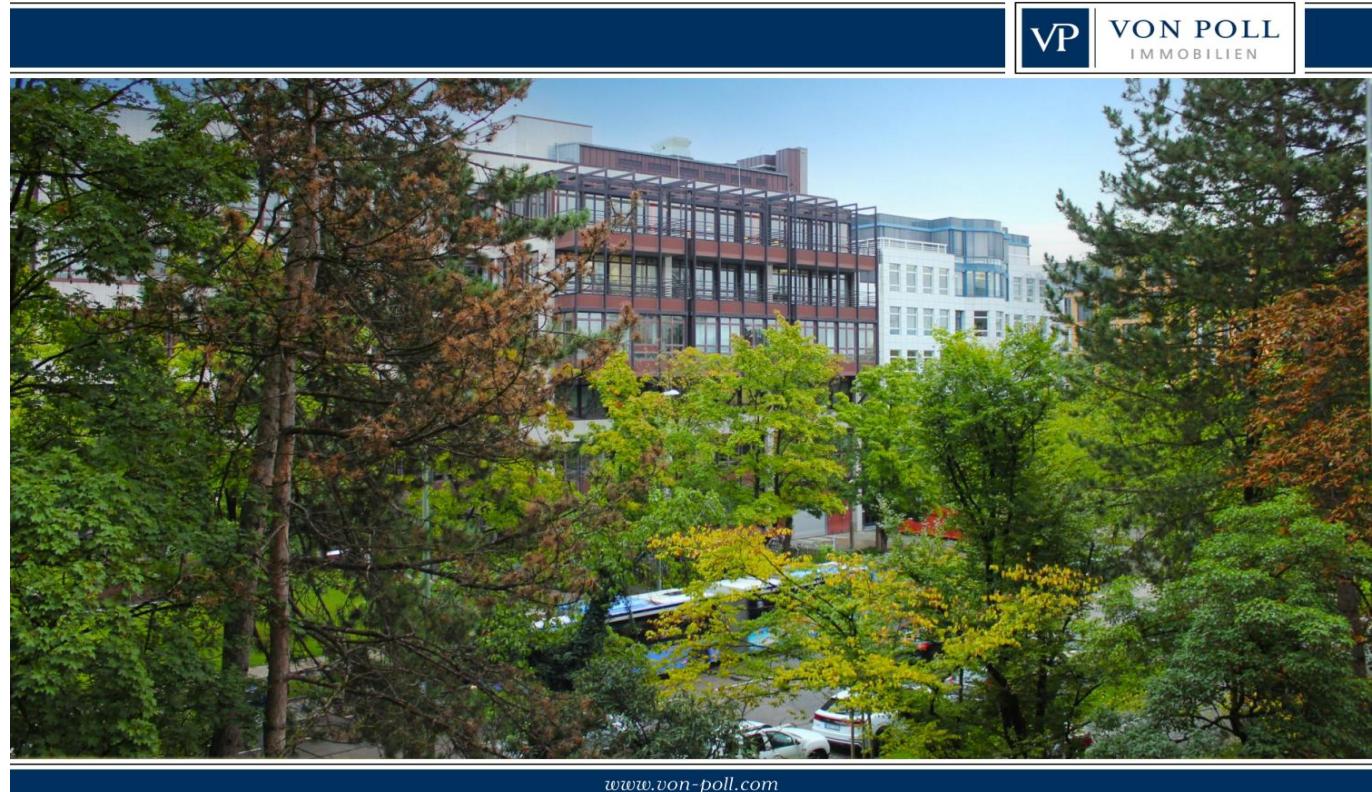


München – Laim

# Encantador apartamento de una habitación completamente amueblado con balcón: propiedad de inversión ideal en Múnich-Laim.

*Número de propiedad: 25036039*



**PRECIO DE COMPRA: 279.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 30,78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1**

Número de propiedad: 25036039 - 80687 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: 25036039 - 80687 München – Laim

## De un vistazo

Número de propiedad	25036039
Superficie habitable	ca. 30,78 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	1
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1974

Precio de compra	279.000 EUR
Piso	Apartamento
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

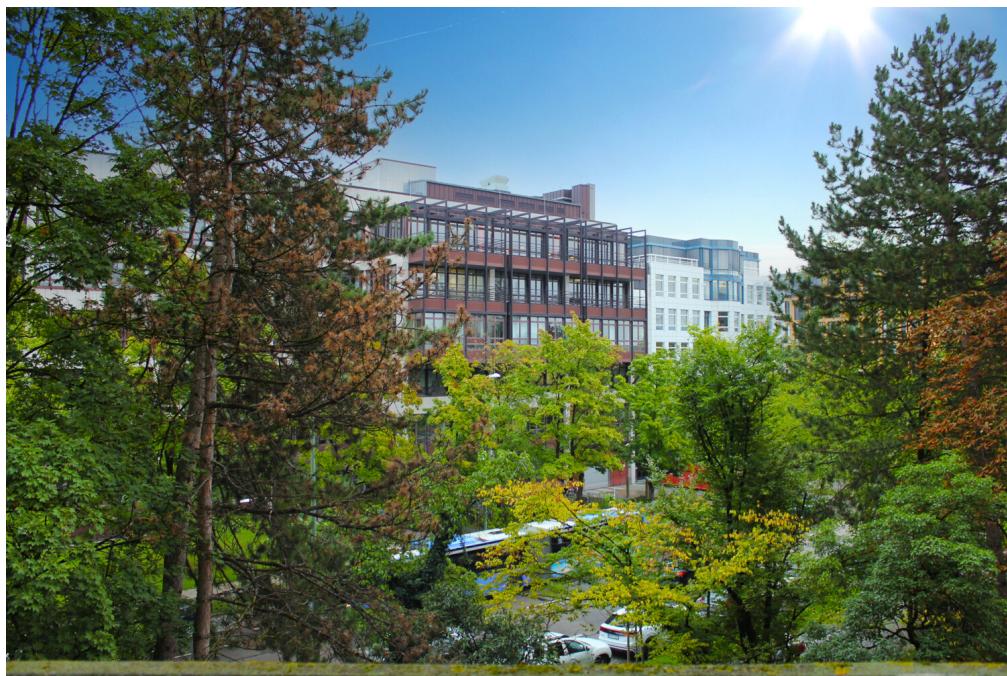
Número de propiedad: 25036039 - 80687 München – Laim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	120.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.08.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 25036039 - 80687 München – Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25036039 - 80687 München – Laim

## La propiedad



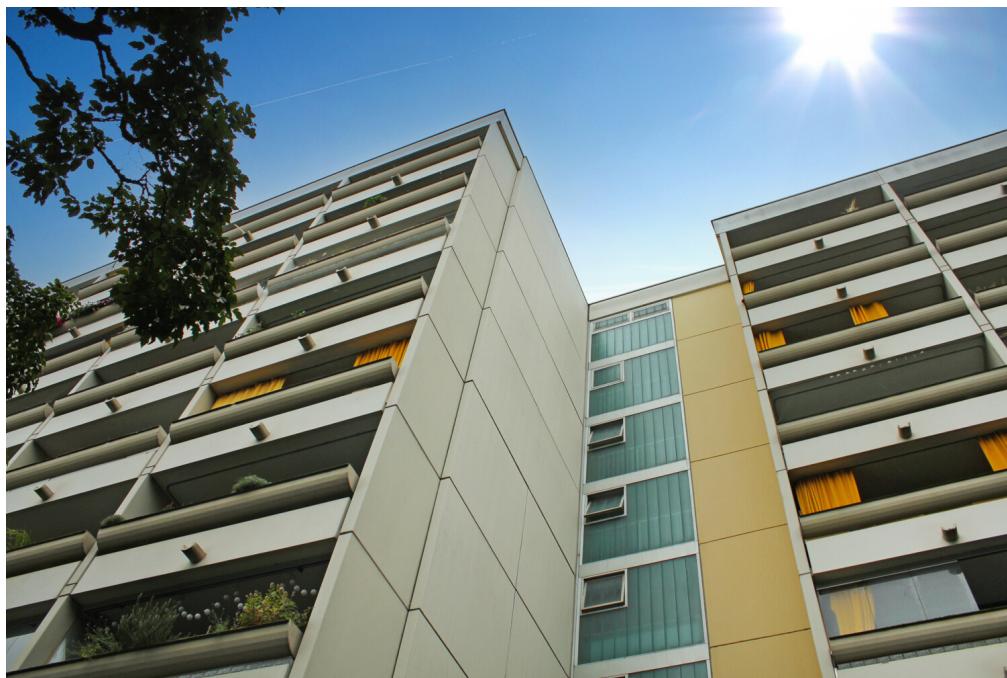
Número de propiedad: 25036039 - 80687 München – Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25036039 - 80687 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 Nettodarlehenbetrag von 350 000 €

Sollzinsbindung	gebundener 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 02.10.2025

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

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

Bäume pflanzen fürs Klima GROW MY TREE

Número de propiedad: 25036039 - 80687 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: 25036039 - 80687 München – Laim

## Una primera impresión

Este encantador apartamento de una habitación, completamente amueblado, se encuentra en la tercera planta de un edificio de apartamentos bien mantenido que data de 1974 y destaca por su distribución compacta, un bonito balcón y una excelente ubicación en Múnich-Laim. Rodeado de amplias zonas verdes, la propiedad ofrece un ambiente agradable y un acceso óptimo al transporte público, tiendas y restaurantes. La zona central del apartamento es la luminosa sala de estar y dormitorio, con acceso a la galería acristalada de aproximadamente 8 m<sup>2</sup>. El baño está equipado con bañera y la lavadora ya está instalada e incluida en la venta. Un práctico sótano ofrece espacio de almacenamiento adicional, mientras que el ascensor del edificio facilita considerablemente la vida diaria. Especialmente atractivo para inversores: el apartamento ha estado alquilado de forma fiable y completa desde agosto de 2021, y se vende con los muebles incluidos. Esto permite una continuidad fluida del arrendamiento actual sin necesidad de amueblar ni equipar el apartamento. La renta neta actual es de 893,19 €, lo que ofrece una sólida rentabilidad en un codiciado barrio de Múnich. Ya sea como inversión a largo plazo o como un hogar bien diseñado para solteros y profesionales, este apartamento combina ubicación, practicidad y un valor duradero. Con gusto le brindaremos más información y esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25036039 - 80687 München – Laim

## Detalles de los servicios

### 1-ZIMMER-WOHNUNG

- \* Aufzug im Haus
- \* Ca. 8 m<sup>2</sup> große verglaste Loggia
- \* Heller Wohn- und Schlafbereich
- \* Einbauküche mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne, Waschmaschine und Anschluss
- \* Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Gepflegtes Gemeinschaftseigentum mit großer Grünanlage
- \* Baujahr 1974, laufend instand gehalten
- \* Seit August 2021 zuverlässig vermietet (aktuelle Kaltmiete: 893,19 €)

Número de propiedad: 25036039 - 80687 München – Laim

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage zwischen 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 Haustüre
- 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

Número de propiedad: 25036039 - 80687 München – Laim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25036039 - 80687 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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