

München – Laim

Maison individuelle de rêve dans un endroit calme

CODE DU BIEN: 25391009_2



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 186 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 519 m²

CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25391009_2
Surface habitable	ca. 186 m²
Pièces	6.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	2.395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	20.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2026	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

La propriété



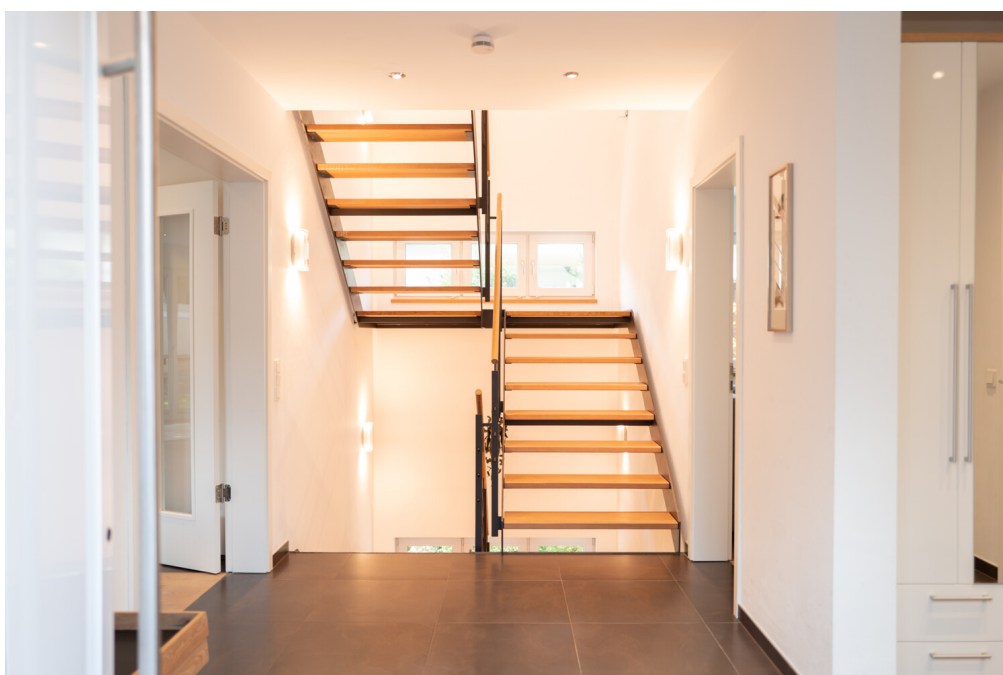
CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Une première impression

À vendre : maison individuelle moderne, construite en 2014, dans le quartier résidentiel prisé de Laim. La propriété offre environ 186 m² de surface habitable et se situe sur un terrain généreux d'environ 519 m². Son architecture reflète un concept de vie contemporain avec des espaces de vie ouverts, des détails fonctionnels et des finitions de haute qualité. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte et accès direct au jardin. De grandes baies vitrées à triple vitrage accentuent le design moderne et créent une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. La maison bénéficie d'un jardin paysager bien entretenu, agrémenté de terrasses en pierre naturelle de qualité. Elle dispose de 6,5 pièces, dont trois chambres, un bureau et deux salles de bains entièrement équipées. À l'étage, les fenêtres sont dotées de balcons à la française. Des stores vénitiens extérieurs assurent une protection solaire optimale et préservent l'intimité. Cette propriété bénéficie de prestations haut de gamme : parquet en chêne huilé blanc dans toutes les pièces de vie et chauffage au sol sur l'ensemble des étages. La cuisine équipée est signée Nolte, avec des appareils électroménagers Siemens et Miele. Une cheminée à foyer ouvert dans le salon, un vide-linge reliant l'étage au sous-sol et un système photovoltaïque en toiture ajoutent au charme de ce bien. Le sous-sol aménagé, carrelé en grès cérame, offre un espace supplémentaire exploitable et est pré-câblé pour l'installation d'un sauna et d'une douche. Les raccordements de plomberie et d'électricité nécessaires sont déjà en place. Un grand garage avec porte sectionnelle motorisée est inclus. Le garage est équipé d'une prise haute tension permettant l'installation d'un boîtier mural. La porte d'entrée est équipée d'un lecteur d'empreintes digitales. Nous serions ravis d'organiser une visite pour vous – nous attendons votre demande et sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com