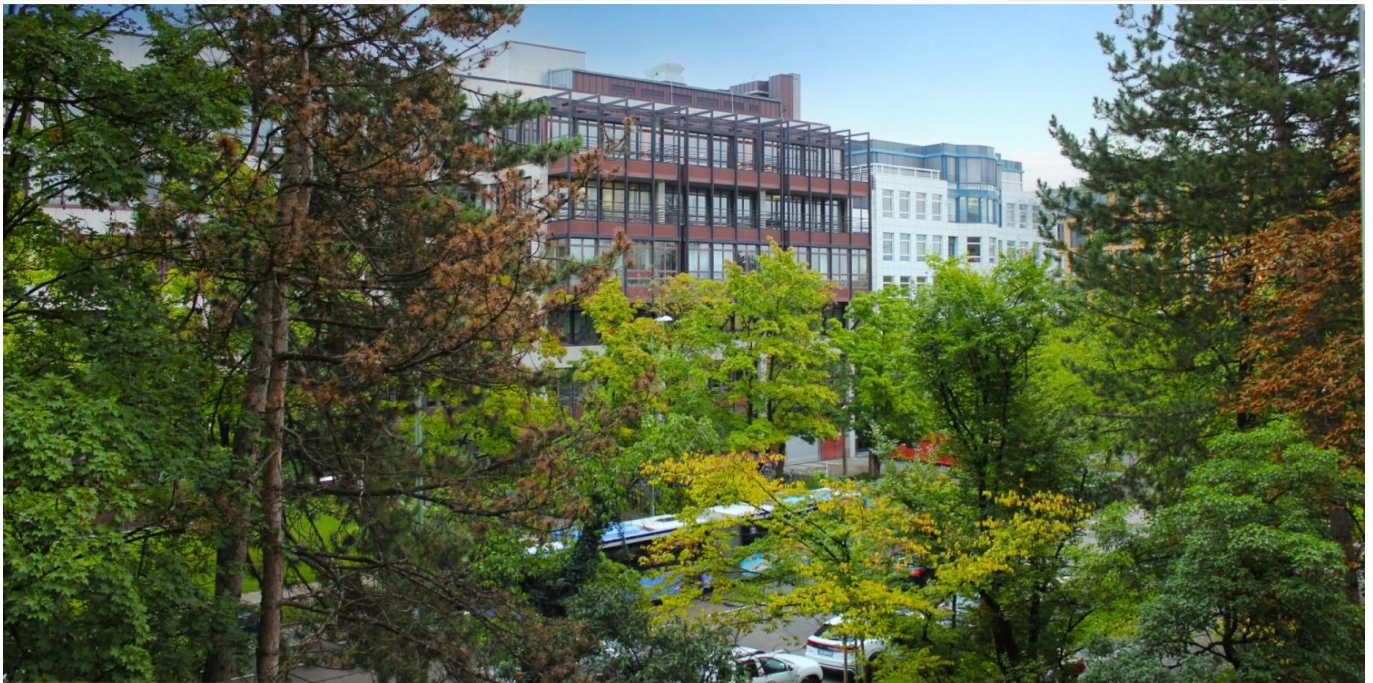


München – Laim

Charmant appartement 1 pièce entièrement meublé avec balcon – investissement idéal à Munich-Laim

CODE DU BIEN: 25036039



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 30,78 m² • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25036039 - 80687 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: 25036039 - 80687 München – Laim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036039
Surface habitable	ca. 30,78 m ²
Etage	3
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1974

Prix d'achat	279.000 EUR
Type	Appartement
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25036039 - 80687 München – Laim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	120.80 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25036039 - 80687 München – Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 25036039 - 80687 München – Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 25036039 - 80687 München – Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 25036039 - 80687 München – Laim

La propriété



**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 Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

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!**

**Bäume pflanzen
für Klima**
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25036039 - 80687 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: 25036039 - 80687 München – Laim

Une première impression

Ce charmant studio meublé, situé au troisième étage d'un immeuble bien entretenu datant de 1974, séduit par son agencement compact, son agréable balcon et son emplacement idéal à Munich-Laim. Entouré de vastes espaces verts, il offre un cadre de vie agréable et bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun, commerces et restaurants. La pièce maîtresse de l'appartement est un espace de vie lumineux avec accès à une loggia vitrée d'environ 8 m². La salle de bain est fonctionnelle avec une baignoire et un lave-linge est déjà installé et inclus dans la vente. Une cave pratique offre un espace de rangement supplémentaire, tandis que l'ascenseur de l'immeuble facilite grandement le quotidien. Particulièrement attractif pour les investisseurs : l'appartement est loué meublé et loué depuis août 2021 et sera vendu avec le mobilier. Cela permet une continuité parfaite du bail sans aucun effort supplémentaire d'ameublement ou d'équipement. Le loyer net actuel est de 893,19 €, offrant un rendement intéressant dans un quartier recherché de Munich. Que ce soit pour un investissement à long terme ou comme résidence principale idéale pour célibataires et jeunes actifs, cet appartement allie emplacement, fonctionnalité et valeur durable. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et restons à votre disposition pour toute demande.

CODE DU BIEN: 25036039 - 80687 München – Laim

Détails des commodités

1-ZIMMER-WOHNUNG

- * Aufzug im Haus
- * Ca. 8 m² 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 instandgehalten
- * Seit August 2021 zuverlässig vermietet (aktuelle Kaltmiete: 893,19 €)

CODE DU BIEN: 25036039 - 80687 München – Laim

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25036039 - 80687 München – Laim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.80 kwh/(m²*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 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: 25036039 - 80687 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