

München – Laim

Álomszerű családi ház csendes helyen

VP azonosító: 25391009_2



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186 m² • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 519 m²

VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Áttekintés

VP azonosító	25391009_2
Hasznos lakótér	ca. 186 m²
Szobák	6.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2014
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	2.395.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.11.2026
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	20.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Az ingatlan



VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Az ingatlan



VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Az ingatlan



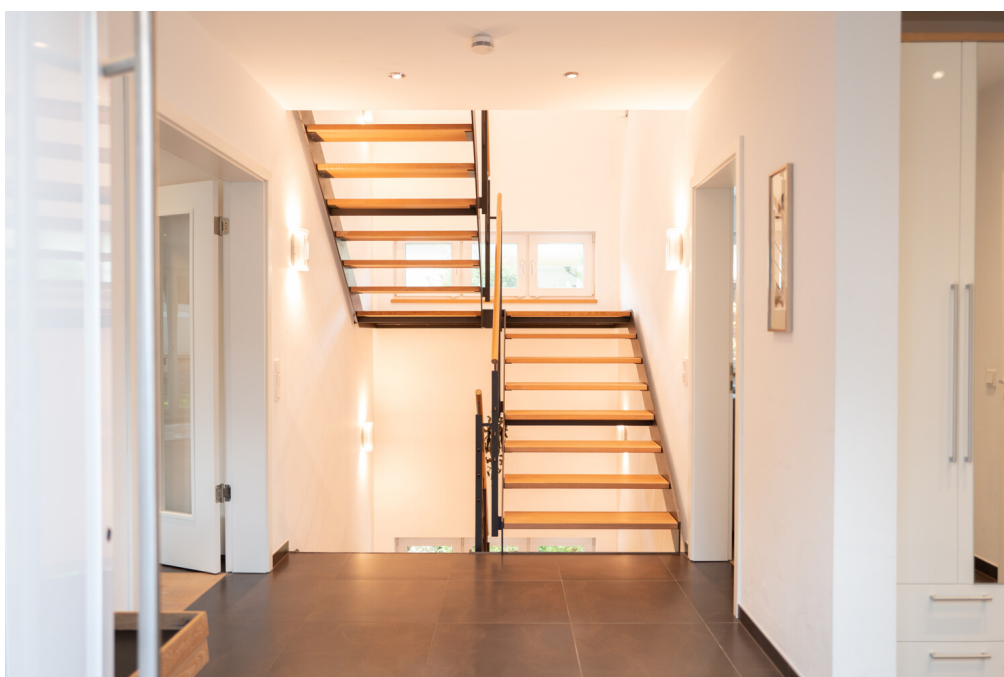
VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Az ingatlan



VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Az ingatlan



VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Az ingatlan



VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Az ingatlan



VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Az ingatlan



VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Az ingatlan



VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Az ingatlan



VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Az első benyomás

Eladó egy 2014-ben épült modern családi ház Laim vonzó lakóövezetében. Az ingatlan körülbelül 186 m² lakóteret kínál, és egy nagy, körülbelül 519 m²-es telken fekszik. Az építész a modern életstílust tükrözi, nyitott terevvel, funkcionális részletekkel és kiváló minőségű kidolgozással. A földszinten tágas nappali és étkező található, nyitott konyhával és közvetlen kertkapcsolattal. A padlótól a mennyezetig érő, háromrétegű üvegezésű ablakok hangsúlyozzák a modern dizájnt, és zökkenőmentes kapcsolatot teremtenek a belső és a külső tér között. A családi házhoz jól karbantartott, körbefutó kert tartozik, amelyet kiváló minőségű termésköves teraszok egészítenek ki. Összesen 6,5 szoba áll rendelkezésre, köztük három hálószoba, egy dolgozószoba és két teljesen felszerelt fürdőszoba. Az emeleten az ablakok Juliet erkéllyel rendelkeznek. A külső zsaluziák optimális napvédelmet biztosítanak és biztosítják a magánéletet. Az ingatlan exkluzív felszereltséggel büszkélkedhet: minden lakótérben fehér olajozott tölgyfa parketta található, és minden szinten padlófűtés fut. A beépített konyha Nolte márkájú, Siemens és Miele gépekkel. A nappaliban kandalló, a felső emeletről az alagsorba vezető mosókonyha és a tetőn elhelyezett fotovoltai rendszer tovább fokozza a vonzerőt. A kész, greslapokkal burkolt alagsor további hasznos teret kínál, és elő van készítve szauna és zuhanyzó beépítéséhez. A szükséges vízvezeték- és elektromos csatlakozások már rendelkezésre állnak. Egy nagy garázs elektromos szekcionált kapuval is rendelkezik. A garázs nagyfeszültségű csatlakozóval van felszerelve, amely alkalmas fali doboz beépítésére. A bejárati ajtó ujjlenyomat-érzékelővel rendelkezik. Örömmel egyeztetünk Önnek egy megtekintési időpontot – várjuk érdeklődését, és örömmel válaszolunk minden kérdésére.

VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25391009_2 - 80686 München – Laim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com