

München – Laim

## Casa indipendente da sogno in posizione tranquilla

*Codice oggetto: 25391009\_2*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 519 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25391009_2	Prezzo d'acquisto	2.395.000 EUR
Superficie netta	ca. 186 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2014	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	20.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2026	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La proprietà



Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La proprietà



Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La proprietà



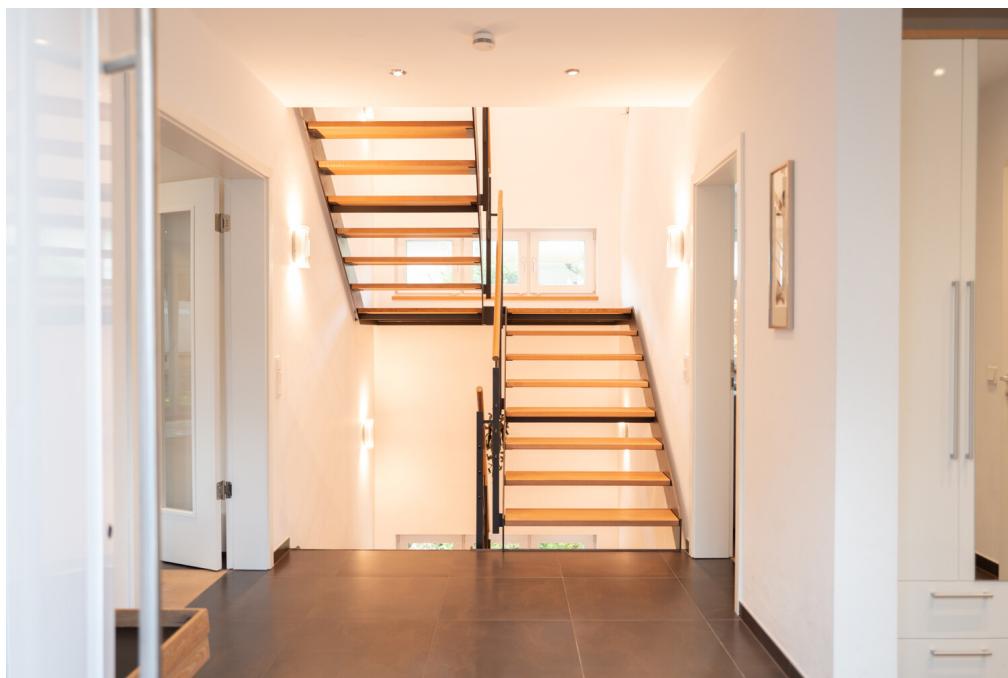
Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La proprietà



Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La proprietà



Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La proprietà



Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La proprietà



Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La proprietà



Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La proprietà



Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La proprietà



Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## La proprietà

**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 €	
<b>3,56% p.a.</b>	
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,48% p.a. gebundener Sollzins	
gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.
3,51% p.a.	
3,56% 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

Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Una prima impressione

In vendita una moderna casa indipendente, costruita nel 2014, nella suggestiva zona residenziale di Laim. L'immobile offre circa 186 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e sorge su un ampio terreno di circa 519 m<sup>2</sup>. L'architettura riflette un concetto abitativo contemporaneo con spazi open space, dettagli funzionali e finiture di alta qualità. Il piano terra ospita un'ampia zona giorno e pranzo con cucina a vista e accesso diretto al giardino. Le finestre a tutta altezza con tripli vetri accentuano il design moderno e creano una perfetta connessione tra interni ed esterni. La casa indipendente vanta un giardino ben curato e avvolgente, completato da terrazze in pietra naturale di alta qualità. Sono disponibili 6,5 locali, tra cui tre camere da letto, uno studio e due bagni completamente attrezzati. Al piano superiore, le finestre sono dotate di balconi alla francese. Le veneziane esterne offrono una protezione solare ottimale e garantiscono la privacy. L'immobile vanta finiture di pregio: parquet in rovere oliato bianco in tutte le zone giorno e riscaldamento a pavimento su tutti i piani. La cucina componibile è firmata Nolte, con elettrodomestici Siemens e Miele. Un camino aperto nel soggiorno, uno scivolo per la biancheria dal piano superiore al seminterrato e un impianto fotovoltaico sul tetto ne esaltano ulteriormente il fascino. Il seminterrato rifinito, piastrellato in gres porcellanato, offre ulteriore spazio utilizzabile ed è predisposto per l'installazione di una sauna e di una doccia. Gli allacciamenti idraulici ed elettrici necessari sono già presenti. È incluso un ampio garage con porta sezionale elettrica. Il garage è dotato di un allacciamento ad alta tensione adatto all'installazione di una wallbox. La porta d'ingresso è dotata di un sensore di impronte digitali. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita: attendiamo con ansia la vostra richiesta e saremo lieti di rispondere a qualsiasi vostra domanda.

Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Dettagli dei servizi

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-/Eßbereich 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

Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25391009\_2 - 80686 München – Laim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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