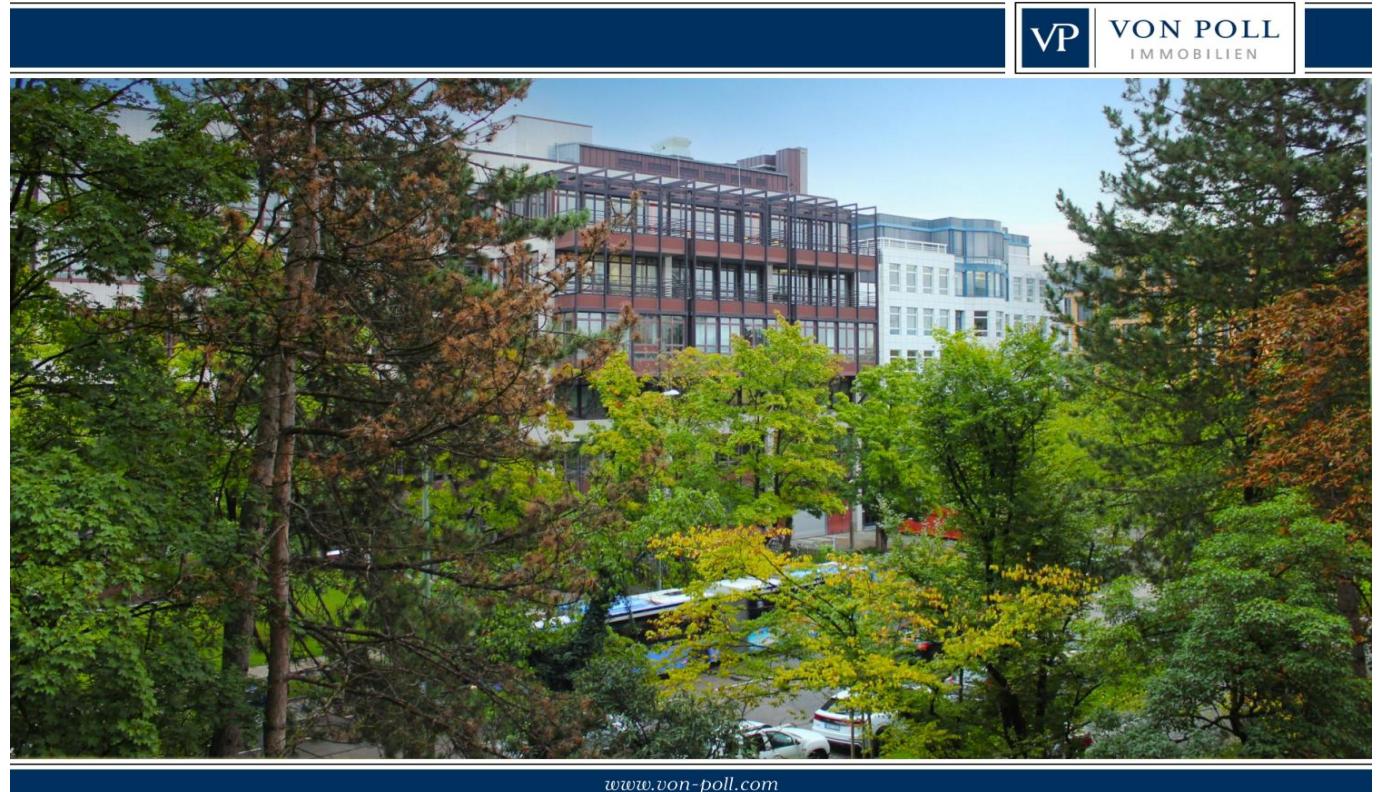


München – Laim

Grazioso monolocale completamente arredato con balcone: ideale per investimenti a Monaco di Baviera-Laim

Codice oggetto: 25036039



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 30,78 m² • VANI: 1

Codice oggetto: 25036039 - 80687 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: 25036039 - 80687 München – Laim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25036039	Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Superficie netta	ca. 30,78 m²	Appartamento	Appartamento
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1974	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25036039 - 80687 München – Laim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	120.80 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	07.08.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 25036039 - 80687 München – Laim

La proprietà



Codice oggetto: 25036039 - 80687 München – Laim

La proprietà



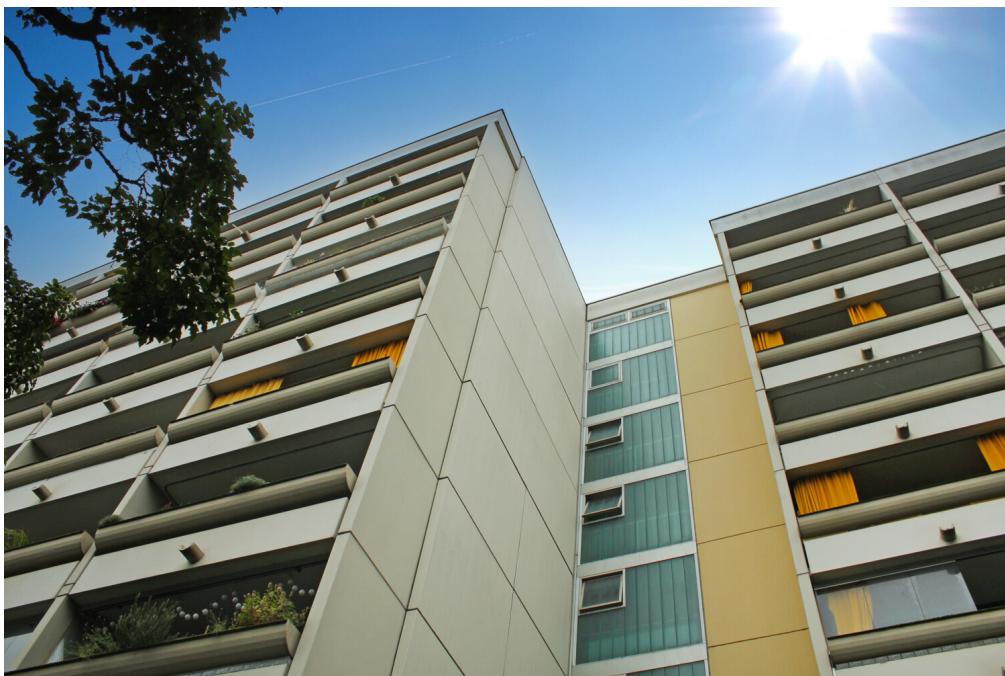
Codice oggetto: 25036039 - 80687 München – Laim

La proprietà



Codice oggetto: 25036039 - 80687 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 Nettodarlehenbetrag von 350 000 €

	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

A photograph of a man and a woman carrying large cardboard boxes into a house. The sun is setting behind them, creating a bright, lens-flare effect. The couple is smiling and appears to be moving into a new home.

Codice oggetto: 25036039 - 80687 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: 25036039 - 80687 München – Laim

Una prima impressione

Questo grazioso monolocale completamente arredato, situato al terzo piano di un condominio ben tenuto del 1974, colpisce per la sua planimetria compatta, un grazioso balcone e un'eccellente posizione a Monaco-Laim. Circondato da ampie aree verdi, l'immobile offre un'atmosfera piacevole e vanta un accesso ottimale ai mezzi pubblici, ai negozi e ai ristoranti. Il cuore dell'appartamento è la luminosa zona giorno e notte con accesso alla loggia vetrata di circa 8 m². Il bagno è dotato di una funzionale vasca da bagno e una lavatrice è già installata e inclusa nella vendita. Una pratica cantina offre ulteriore spazio di stoccaggio, mentre l'ascensore del condominio semplifica notevolmente la vita quotidiana. Particolarmente interessante per gli investitori: l'appartamento è stato completamente arredato e affittato da agosto 2021 e verrà venduto con i mobili inclusi. Ciò consente una continuazione senza intoppi del contratto di locazione esistente, senza ulteriori sforzi per l'arredamento o l'attrezzatura dell'appartamento. L'attuale canone di locazione netto è di 893,19 €, offrendo un solido rendimento in un ricercato quartiere di Monaco. Che si tratti di un investimento a lungo termine o di una casa ben progettata per single e professionisti, questo appartamento combina posizione, praticità e valore duraturo. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e di rispondere alle vostre richieste.

Codice oggetto: 25036039 - 80687 München – Laim

Dettagli dei servizi

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 instand gehalten
- * Seit August 2021 zuverlässig vermietet (aktuelle Kaltmiete: 893,19 €)

Codice oggetto: 25036039 - 80687 München – Laim

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25036039 - 80687 München – Laim

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25036039 - 80687 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