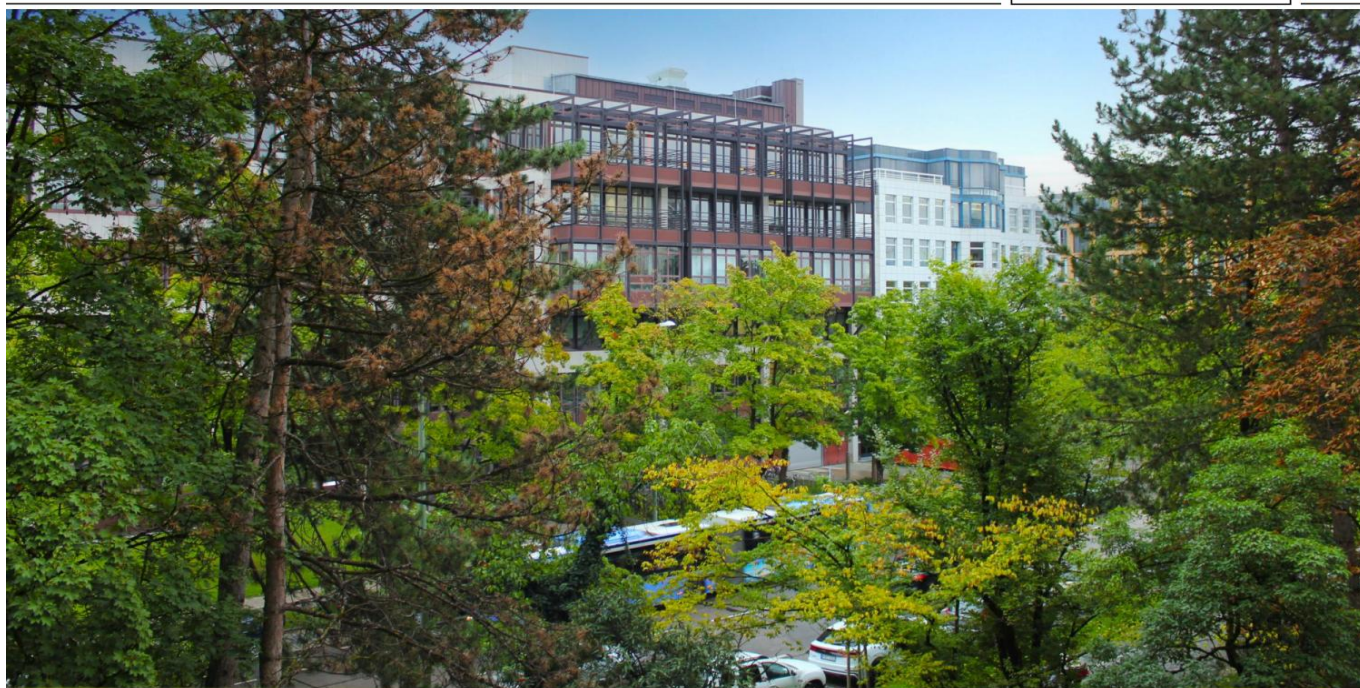


München – Laim

Charmantes, vollmöbliertes 1-Zimmer-Apartment mit Balkon – ideale Kapitalanlage in München-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
Superficie netta	ca. 30,78 m ²
Piano	3
Vani	1
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1974

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Appartamento	Appartamento
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
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/m²a
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 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

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

Diese charmante vollmöblierte 1-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974 überzeugt mit ihrem kompakten Schnitt, einem schönen Balkon und einer hervorragenden Lage in München-Laim. Umgeben von einer weitläufigen Grünanlage bietet die Immobilie eine angenehme Wohnatmosphäre, zugleich ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie optimal.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zur ca. 8 m² große verglaste Loggia. Das Badezimmer ist funktional mit Badewanne ausgestattet, zudem ist bereits eine Waschmaschine vorhanden, die zur Vollmöblierung der Wohnung gehört und selbstverständlich mit verkauft wird. Ein praktisches Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der Aufzug im Haus den Alltag deutlich erleichtert.

Besonders attraktiv für Kapitalanleger: Die Wohnung ist seit August 2021 zuverlässig und vollmöbliert vermietet – und wird auch inklusive Möbel verkauft. Damit kann die bestehende Vermietung nahtlos fortgeführt werden, ohne zusätzlichen Aufwand für Einrichtung oder Ausstattung. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 893,19 € und bietet damit eine solide Rendite in einem gefragten Münchner Stadtteil.

Ob als langfristige Kapitalanlage oder als gut geschnittenes Zuhause für Singles und Berufstätige – diese Wohnung vereint Lage, Praktikabilität und Wertbeständigkeit.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 instandgehalten
- * 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 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.

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