

München - Laim

Kompakte 4-Zimmer Wohnung mit Energieklasse B zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage

Número da propriedade: 26251013



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 798.000 EUR • ÁREA: ca. 91,6 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

Numa vista geral

Número da propriedade	26251013	Preço de compra	798.000 EUR
Área	ca. 91,6 m ²	Apartamento	Piso
Disponibilidade	09.04.2026	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 3 m ²
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	2008		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 30000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	72.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	12.03.2033	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

O imóvel



Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

O imóvel



Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

O imóvel



Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

O imóvel



Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

Plantas dos pisos



Flurplan, nicht maßstablich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

Uma primeira impressão

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung empfängt Sie in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2008 und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Platz und einer Wohnatmosphäre, die unterschiedlichsten Lebensentwürfen gerecht wird. Ob für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder für alle, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten – hier finden Sie den idealen Rahmen für ein Zuhause mit Zukunft.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort zum Ankommen, Entspannen und für das gesellige Miteinander. Großzügige, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, die zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die angrenzende Küche lässt sich bei Bedarf leicht zum Wohnraum hin öffnen, wodurch ein noch großzügigeres, offenes Wohnkonzept geschaffen werden kann.

Die weiteren Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und passen sich flexibel Ihren individuellen Bedürfnissen an. Ob als ruhiger Rückzugsort, liebevoll gestaltetes Kinderzimmer, inspirierendes Homeoffice oder komfortables Gästezimmer – die Wohnung bietet Raum für jede Lebensphase und lässt sich jederzeit neu denken und gestalten.

Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen wunderbaren Platz, um frische Luft zu genießen, den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder ihn entspannt ausklingen zu lassen. Ein kleines Stück Freiheit im Freien, das den Alltag spürbar bereichert.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die zwei Badezimmer, die besonders im Alltag mit mehreren Personen einen echten Mehrwert bieten und für entspannte Abläufe am Morgen sorgen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Aufzug, der einen bequemen und barrierearmen Zugang zur Wohnung ermöglicht, sowie ein Kellerabteil und einen Tiefgaragenstellplatz.

Insgesamt vereint diese Wohnung Funktionalität und ein angenehmes Wohnambiente zu einem stimmigen Gesamtbild und bietet die ideale Grundlage für ein Zuhause, in dem man sich langfristig wohlfühlt.

Gerne laden wir Sie dazu ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von diesem

Wohnangebot zu überzeugen.

Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

Detalhes do equipamento

- **Zentrale Lage**
- **Sofort Bezugfertig**
- **Balkon**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates Duschbad**
- **Drei Schlafzimmer**
- **Einbauküche**
- **Waschmaschinenanschluss im Badezimmer**
- **Lüftungssystem**
- **Schallisolierte Fenster**
- **Parkettboden**
- **Rollläden**
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **Aufzug**
- **Kellerabteil**

Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Laim und überzeugt durch ihre zentrale, zugleich hervorragend angebundene Lage. Die Nähe zur Innenstadt von München ermöglicht kurze Wege zu Arbeit, Kultur und Freizeit. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (u.a. Edeka, Penny, HIT) liegen nur etwa 5 bis 15 Gehminuten entfernt. Auch medizinische Versorgung, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind im Viertel zahlreich vorhanden. Damit bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Leben und hoher Alltagstauglichkeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die S-Bahn-Station Hirschgarten ist etwa 7 Gehminuten entfernt und bietet schnellen Anschluss in die Innenstadt sowie das gesamte Münchner Umland. Eine U-Bahn-Haltestelle Friedheimer Straße befindet sich rund 13 Gehminuten entfernt. Die Trambahnhaltestelle Lautensackstraße befindet sich ebenfalls wenige Minuten entfernt. Mehrere Buslinien (u.a. 130 und 157) halten nur ca. 4 Minuten entfernt, weitere Linien (168,51 und 151) sind in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar.

Auch mit dem Auto sind die wichtigsten Verkehrsachsen schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in alle Richtungen. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten für einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben.

Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

Outras informações

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Número da propriedade: 26251013 - 80687 München - Laim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14, 81479 München
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0
E-Mail: muenchen.soln@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com