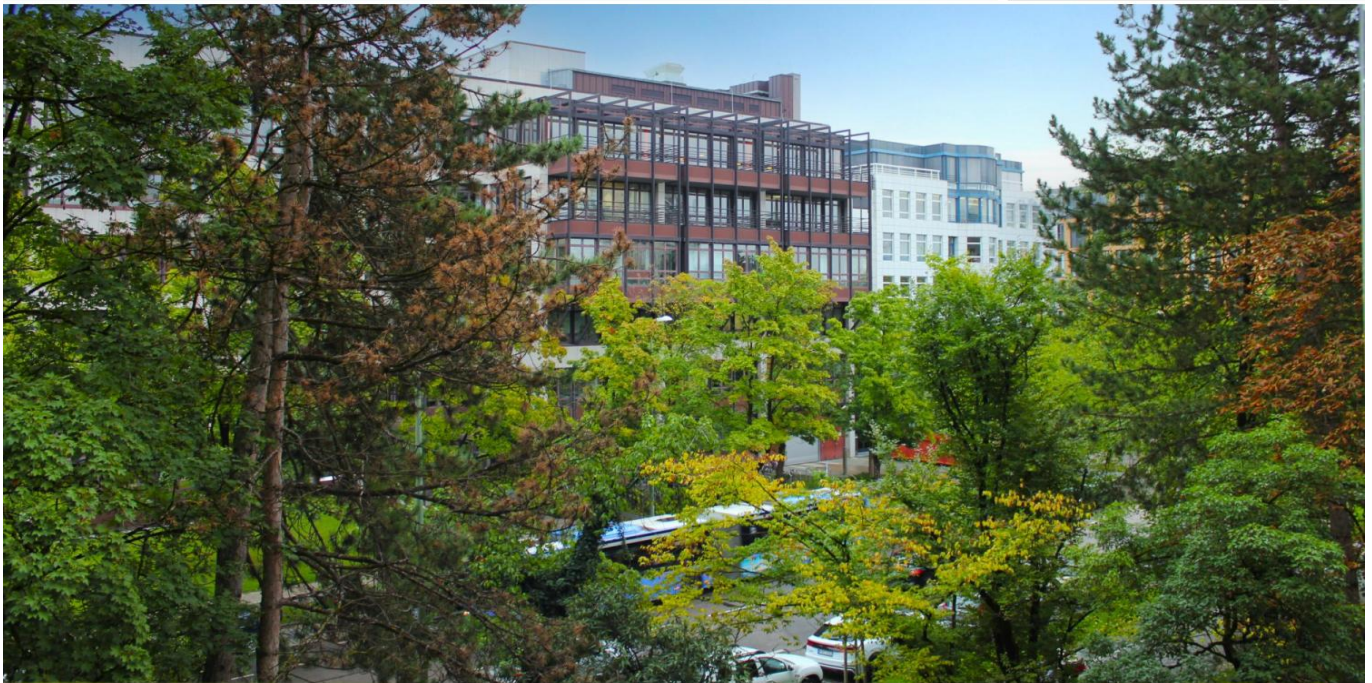


München – Laim

Charmantes, vollmöbliertes 1-Zimmer-Apartment mit Balkon – ideale Kapitalanlage in München-Laim

Property ID: 25036039



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 30,78 m² • ROOMS: 1

Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

At a glance

Property ID	25036039
Living Space	ca. 30,78 m ²
Floor	3
Rooms	1
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1974

Purchase Price	279.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	120.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

The property



Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

The property



Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

The property



Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

The property



**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

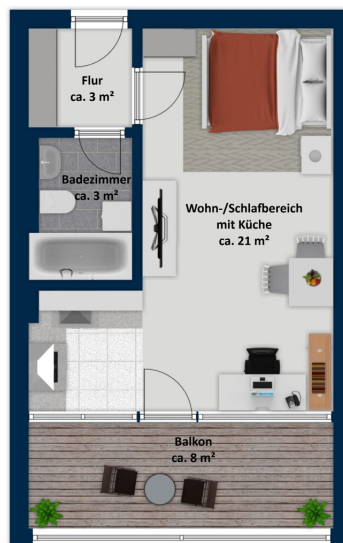
Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
für Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

A first impression

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.

Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

Details of amenities

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 €)

Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

All about the location

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

Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

Other information

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.

Property ID: 25036039 - 80687 München – Laim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com