

80687 München

Modernes Wohnambiente in Laim

-

Ideal für Paare und Familien



Kaufpreis

890.000 €

Wohnfläche

99,1 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

089 66 67 68 90

info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	105,36 m²
Wohnfläche	99,1 m²
Zimmer	4
Gesamtfläche	105,36 m²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	99.1

Preise & Kosten	
Hausgeld	465,11 €
Kaufpreis	890.000 €
Aussen-Courtage	1,785 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Energieausweis	
Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-10-28
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	65.80

Zustand	
Baujahr	2015
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung	
Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Küche	Einbauküche offene Küche
Gäste-WC	ja
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Duplex-Garage
seniorengeeignet	ja
WUDHZDKN	
Wusch- / Trockenraum	
Ausstattungs-Kategorie	Objekt...
8359-JW	
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nord

Objekt-Titel

Modernes Wohnambiente in Laim

-

Ideal für Paare und Familien

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Laim, einem gefragten und gewachsenen Stadtteil im Westen Münchens. Das Wohnumfeld bietet eine attraktive Mischung aus städtischem Komfort und angenehmer Wohnqualität. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer umfassenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

Für Alltagsbesorgungen steht in der Umgebung ein vielseitiges Angebot zur Verfügung. Neben nahegelegenen Supermärkten wie Penny, EDEKA und HIT sind auch vielzählige Bäckereien, Cafés und vielfältige Restaurants gut erreichbar.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Durch die vorhandenen Bus-, Tram-, U-Bahn- und S-Bahn-Verbindungen lassen sich sowohl die Münchner Innenstadt als auch andere Stadtgebiete schnell erreichen. Darüber hinaus besteht für Autofahrer eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz durch die Nähe zum Mittleren Ring und die Autobahnen A95, A96 und A99.

Auch hinsichtlich der Freizeitgestaltung hat die nahe Umgebung einiges zu bieten. Der Hirschgarten, der Nymphenburger Schlosspark, der Westpark sowie kleinere Grünfläche im Stadtteil selbst schaffen Raum für Erholung und eignen sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien. Zusätzliche Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Fitnessstudios und diverse Sportvereine runden das Angebot ab.

Insgesamt überzeugt die Lage durch das Zusammenspiel aus guter Erreichbarkeit, vielseitiger Infrastruktur und einem gewachsenen Wohnumfeld.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr 2015
- zeitgemäße Massivbauweise
- Gas-Zentralheizung
- Drei-Scheiben-Isolierverglasung
- Außenrollläden, auf der Südseite elektrisch betrieben
- integrierte Lüftungsanlage
- helle, moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Doppelwaschbecken
- separates Duschbad mit WC
- praktische Abstellkammer
- Loggia auf der Nordseite
- großer Südbalkon zum Innenhof
- Kinderwagen-, Fahrrad- und Trockenräume im Keller
- eigenes Kellerabteil mit Licht und Stromanschluss
- Duplex-Stellplatz unten mit Wallbox-Option
- Genehmigung zum Einbau einer Klimaanlage

Objektbeschreibung

Diese moderne, gut gepflegte 4-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 3. OG eines 2015 hochwertig erbauten Mehrparteienhauses in zentraler Lage von München-Laim.

Sie erreichen die Etage barrierefrei über den Aufzug und betreten die Wohnung über einen geräumigen und einladenden Eingangsbereich mit Garderobe und nebenliegender, praktischer Abstellkammer.

Unmittelbar daneben befindet sich das moderne Tageslichtbad, welches über eine bodentiefe Dusche, eine separate Badewanne, einen Waschmaschinenanschluss und einen Handtuchheizkörper verfügt.

Durch den Flur, welcher breit genug für ein Sideboard ist, erreichen Sie zunächst alle drei Schlafzimmer, von denen die kleine Loggia zugänglich ist. Durch den guten Schnitt der Räume bieten sich hier verschiedenste Nutzungsarten an, wie beispielsweise Kinderzimmer, Arbeitsbereiche oder Gästezimmer.

Der lichterfüllte Wohn- und Kochbereich mit offener Einbauküche sorgt für ein offenes und helles Wohnklima und ist ideal möblierbar. Die zeitgemäße Einbauküche ist maßangefertigt, in gutem Zustand und mit qualitativen Elektrogeräten ausgestattet.

Vom Wohnbereich aus ist der großzügige Südbalkon in Innenhofausrichtung zu betreten, der durch seine Breite und Tiefe sowie einen Licht- und Stromanschluss ideal nutzbar ist.

Das innenliegende Duschbad mit zusätzlichem WC bietet sich ideal für Gäste oder als "Ausweichbad" an.

Eichenparkett samt Fußbodenheizung, eine integrierte Lüftungsanlage, Kunststoff-Alu-Fenster mit Drei-Scheiben-Isolierverglasung und Außenrollläden prägen die hochwertige Ausstattung und hohe Energieeffizienz der Einheit. Sofern gewünscht ist eine Klimaanlage im Schlafzimmer nachrüstbar, die entsprechende Genehmigung der Gemeinschaft liegt bereits vor.

Abgerundet wird das Angebot mit einem eigenen Kellerabteil inkl. Licht und Stromanschluss sowie dem Duplex-Stellplatz mit Wallbox-Option in der Tiefgarage.

Der Gesamtpreis setzt sich wie folgt zusammen:
€ 890.000,- (Wohnung) + € 25.000,- (TG) = € 915.000,-

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 65.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

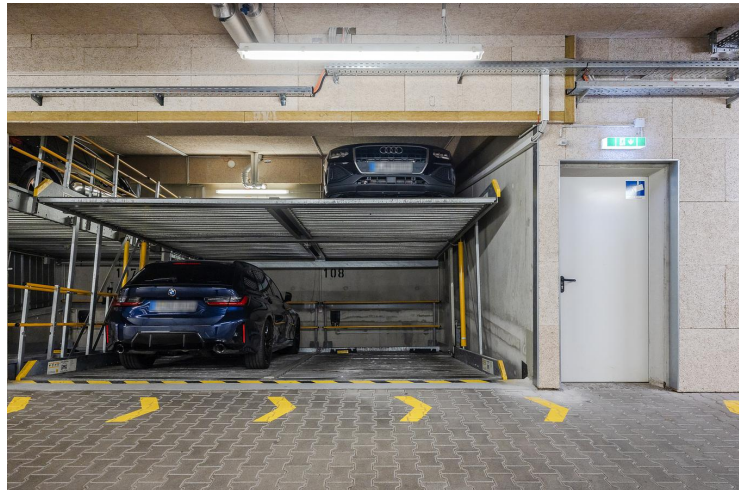
*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen







GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 316 33 84
james.winter@grafimmo.de