

80689 München

Charmantes Wohnen im Herzen von Laim - Familientraum mit toller Anbindung



Kaufpreis
998.000 €

Wohnfläche
147,8 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

James Winter
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	191,77 m²
Wohnfläche	147,8 m²
separate WCs	1
Zimmer	6
Gesamtfläche	191,77 m²
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	214 m²
vermietbare Fläche	147.8

Preise & Kosten

Kaufpreis	998.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. 19 % MwSt.
stp_garage_stellplatzkaufpreis	4000 0.0

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1991
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-09-11
Endenergiebedarf	194.90
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT

Zustand

Baujahr	1978
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Ausrichtung Balkon / Terrasse Oste n

Objekt-Titel

Charmantes Wohnen im Herzen von Laim - Familientraum mit toller Anbindung

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und gewachsener Wohnlage im Münchner Westen, im Stadtteil Laim. Die Umgebung ist überwiegend von gepflegten Mehrfamilienhäusern, ruhigen Wohnstraßen und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur geprägt und bietet ein harmonisches sowie alltagstaugliches Wohnumfeld.

Online-ID:
LVRDCDKL

Objekt-Nr.:
8264-JW



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. So ist die U-Bahn-Station "Laimer Platz" (U5) und der S-Bahnhof "Laim" mit Anschluss an die Stammstrecke in rund 4 bis 6 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Tramhaltestelle an dem "Willibaldplatz" befindet sich nur etwa 6 Gehminuten entfernt, zudem stehen mehrere Buslinien in der näheren Umgebung und sind fußläufig schnell zu erreichen. Bemerkenswert ist vor allem die zukünftige U5-Station "Willibaldstraße", die nur den berühmten "Katzensprung" entfernt liegen wird.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus stehen zahlreiche Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangebote im Umfeld zur Verfügung. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Die Nähe zu verschiedenen Grün- und Erholungsflächen erhöht zusätzlich die Wohnqualität. Parks und Grünanlagen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zur Erholung im Freien ein und bieten einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Leben.

Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz, insbesondere an die Autobahn A96 sowie den Mittleren Ring. Dadurch sind auch weiter entfernte Ziele schnell und bequem erreichbar. Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus Wohnen, guter Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr 1978
- charmanter Vorgarten mit Fahrradabstellplatz
- moderne Kunststofffenster 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Eichenparkett in allen Wohnräumen
- geräumige Küche mit heller Einbauküche
- ausgebautes Dachgeschoss mit Badezimmer
- Gäste-WC
- separate Dusch und Badewanne
- gemütlicher, grüner Garten mit überdachter Terrasse
- großzügiger Hobbyraum mit Fenster und Heizkörper im Keller
- eigene Garage mit Duplexparksystem (zzgl. 40.000 €)

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1978 vereint Geborgenheit, Großzügigkeit und Lebensqualität in einer der beliebtesten Wohnlagen von München-Laim. Eingebettet in eine grüne, familienfreundliche Nachbarschaft genießen Sie hier ein Zuhause, das Ruhe und urbanes Leben harmonisch miteinander verbindet.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie eine warme und einladende Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss des Erdgeschosses schafft fließende Übergänge zwischen Küche, Wohn- und Essbereich und sorgt für ein offenes, harmonisches Wohngefühl. Die großzügige Einbauküche lädt zu gemeinsamen Kochabenden und geselligen Momenten mit Familie und Freunden ein.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit seiner breiten Fensterfront zum Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – ein geschützter Rückzugsort mit sonniger Ostausrichtung, perfekt für entspannte Morgenstunden im Grünen.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer, die Raum für Familie, Homeoffice oder individuelle Wohnideen bieten. Das großzügige Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche schafft zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein echtes Highlight ist das ausgebauten Dachgeschoss: Das großzügige Atelier begeistert mit seiner offenen Atmosphäre und bietet den perfekten Ort für Kreativität, Ruhe oder persönliche Rückzugsmomente. Ein weiteres Badezimmer ergänzt diese Ebene ideal.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit viel Platz und Flexibilität. Neben dem Heiz- und Waschraum bietet der beheizte Hobbyraum mit Tageslicht zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob Fitness, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum.

Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage mit Duplexparksystem.

Ein Zuhause mit Charakter, viel Licht und Platz für das Leben in all seinen Facetten.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 194.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

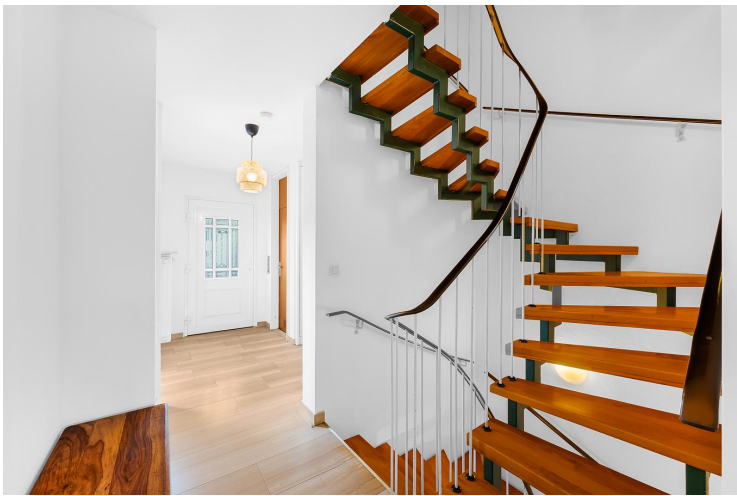
Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*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