



ZUM KAUF | EXPOSÉ
Einfamilienhaus | München-Laim

Exklusives Einfamilienhaus mit Ausbaureserve

Einfamilienhaus / München-Laim

Objekt-ID_014449

ECKDATEN

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Kirchmairstraße 7 80686 München-Laim
Baujahr	2021
Zustand	Neubau, Erstbezug
Ausstattungsqualität	Individuelle Designausstattung
Zimmer	4
Garage Stellplätze E-Stellplatz	1 2 1
Art d. Flächenberechnung	WoFIV

KAUFPREIS UND PROVISION

2.300.000 EUR zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohnfläche	ca. 147 m²
Grundstücksfläche	ca. 599 m²

ENERGIEAUSWEIS

Erdgas leicht | EA-B, 77 kWh/M² | EEK: C | Bj. Technik: 2021



Ein Traum von einem Haus mit luxuriöser Ausstattung

Dieses im Jahr 2021 erbaute, absolut neuwertige Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnräume sind mit hellen Eichenholzdielen, die Bäder mit Naturstein und geschliffenem Estrich ausgestattet. Die großzügige Inselküche verfügt über eine geflammte Granitarbeitsplatte sowie eine zusätzlich maßgefertigte Holzofenküche.

Das Dachgeschoss kann optional weiter ausgebaut werden und bietet bei Bedarf zusätzlichen Wohnraum. Im Untergeschoss gibt es neben Nutz- und Abstellflächen ein weiteres Bad. Küchenanschlüsse sind vorhanden – ideal für eine Einliegerwohnung. Eine große Ostterrasse sowie ein gepflegter Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind ebenfalls Highlights dieses individuellen Hauses. Ein großzügiger Freisitz, eingebettet in die Kubatur des Hauses, könnte ideal als Wintergarten genutzt werden – hierfür müssten lediglich entsprechende Verglasungen angebracht werden. Die klassische Architektur in Kombination mit modernen Elementen schafft ein ideales Zuhause für Familien oder einen barrierefreien Altersruhesitz.

Beschreibung Ausstattung

- Drei Bäder mit Dusche
- Gas/Solarthermie, Fußbodenheizung
- Zentrale Wohnraumbelüftung
- Zentrales Staubsaugersystem
- Klimaanlage in sämtlichen Räumen
- Hochwertige Dielenböden (Eiche) in den Wohnbereichen und Böden aus geschliffenem Estrich in den Bädern
- Kochinsel mit geflammter Granitarbeitsplatte und maßgefertigte Holzofenküche
- Maßgefertigte Einbauten
- Beleuchtungssystem
- Dreifachverglaste Fenster mit integrierten Jalousien
- Elektrische Rollläden
- Barrierefreier Zugang
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten dank erweiterbarem Dachgeschoss und vielseitigem Untergeschoss
- Einzelgarage mit Wall-Box für E-Autos, zwei Außenstellplätze
- Elektrisches Garten- und Garagentor
- Ausbaubares, hohes Dachgeschoss
- Große Terrasse, welche als Wintergarten überdacht werden kann

Offener Kamin mit Kochfunktion

München-Laim

LAIM - EIN VIERTEL MIT VERBORGENEM CHARME UND VIEL GESCHICHTE

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im Münchner Stadtteil Laim, einem westlich des Stadtzentrums gelegenen Bezirk, welcher für seine ruhige Wohnatmosphäre und hervorragende Infrastruktur bekannt ist. Laim zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen und modernen Wohngebieten aus und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Bebauung in der Kirchmaierstraße besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und kleineren Mehrfamilienhäusern, die von gepflegten Gärten umgeben sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station „Laimer Platz“ (U5) sowie der S-Bahnhof Laim sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile ermöglicht. Zudem verkehren mehrere Bus- und Tramlinien in der Nähe. Die Landsberger Straße, die A 96 mit der Autobahnabfahrt München-Laim und die Fürstenrieder Straße gelten als wichtige Verkehrsadern für den Münchner Westen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und decken den täglichen Bedarf. Der wöchentliche Bauernmarkt an der Agnes-Bernauer-Straße bietet frische regionale Produkte. Für Familien stehen mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen zur Verfügung. Es gibt verschiedene kulturelle Angebote und Erholungsgebiete, wie den nahegelegenen Westpark, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt.

→ ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

S-Bahn Laim	5 Min.
Marienplatz	10 Min.
Flughafen München	55 Min.

→ SCHULEN

Mittelschule an der Fürstenrieder	1 Min.
Lukas Schule	7 Min.

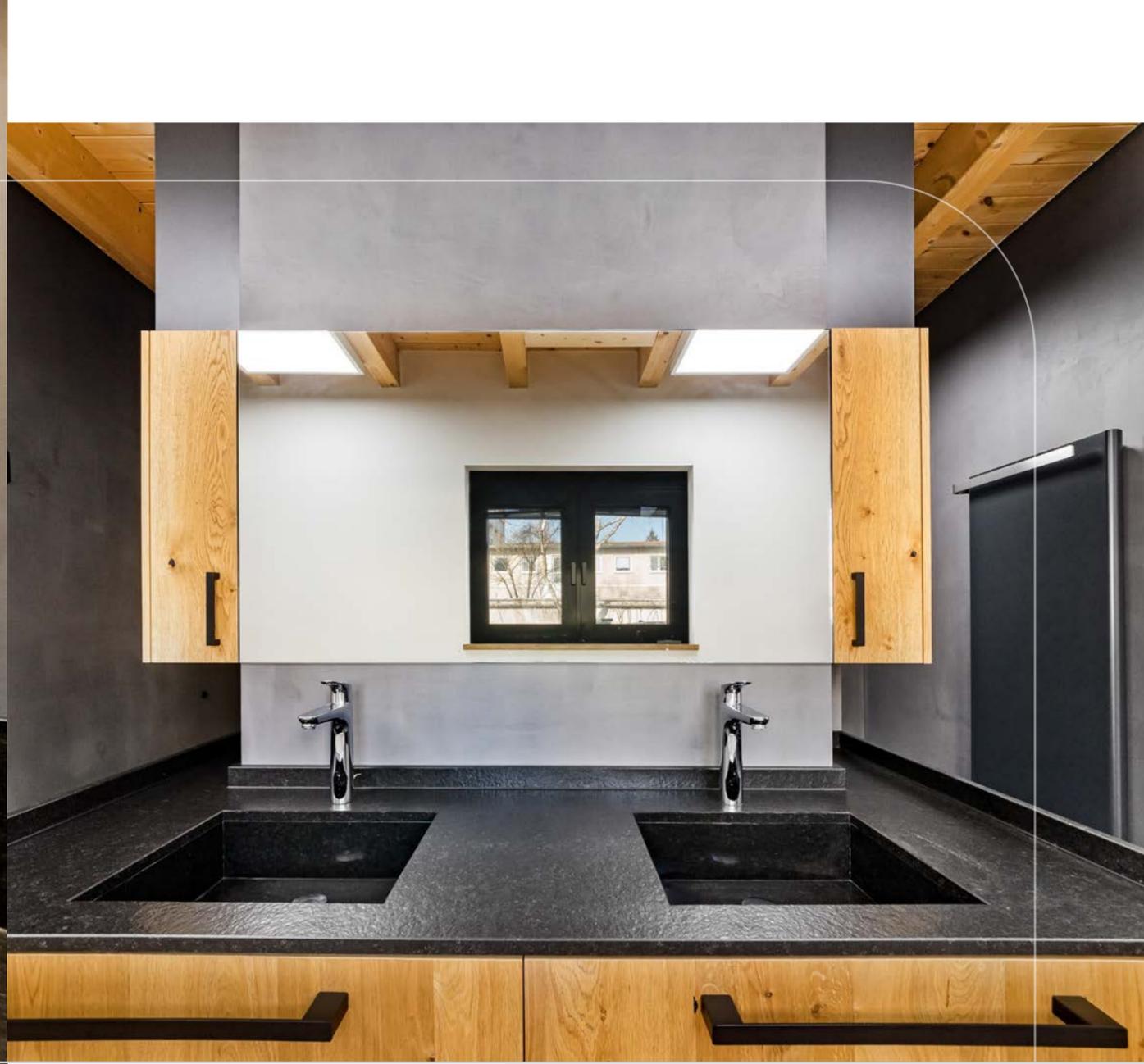
→ ÄRZTE | FREIZEIT

Ärzte Einkaufsmöglichkeiten	5 Min.
Hirschgarten	14 Min.





Hauswirtschaftsraum



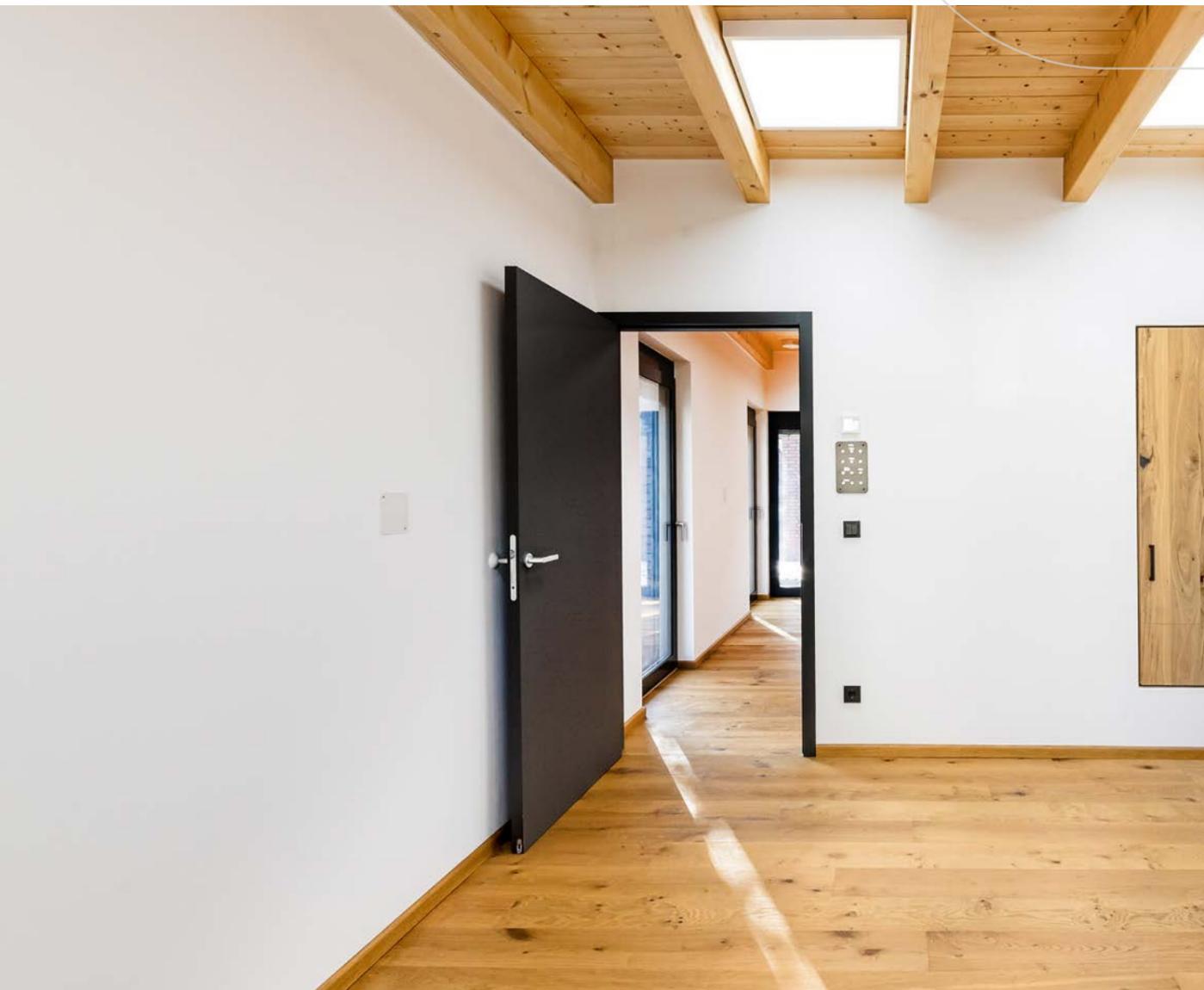
→ Hochwertige Ausstattung



Flur mit Diele und Garderobe



Schlafzimmer



→ Das Schlafzimmer hier von der Rückseite aus.



Hauptbadezimmer



Bad mit Dusche



Ansicht Ostseite



Ansicht Hof- und Hauseingang



Einfahrt



Ansicht Ost mit Terrasse

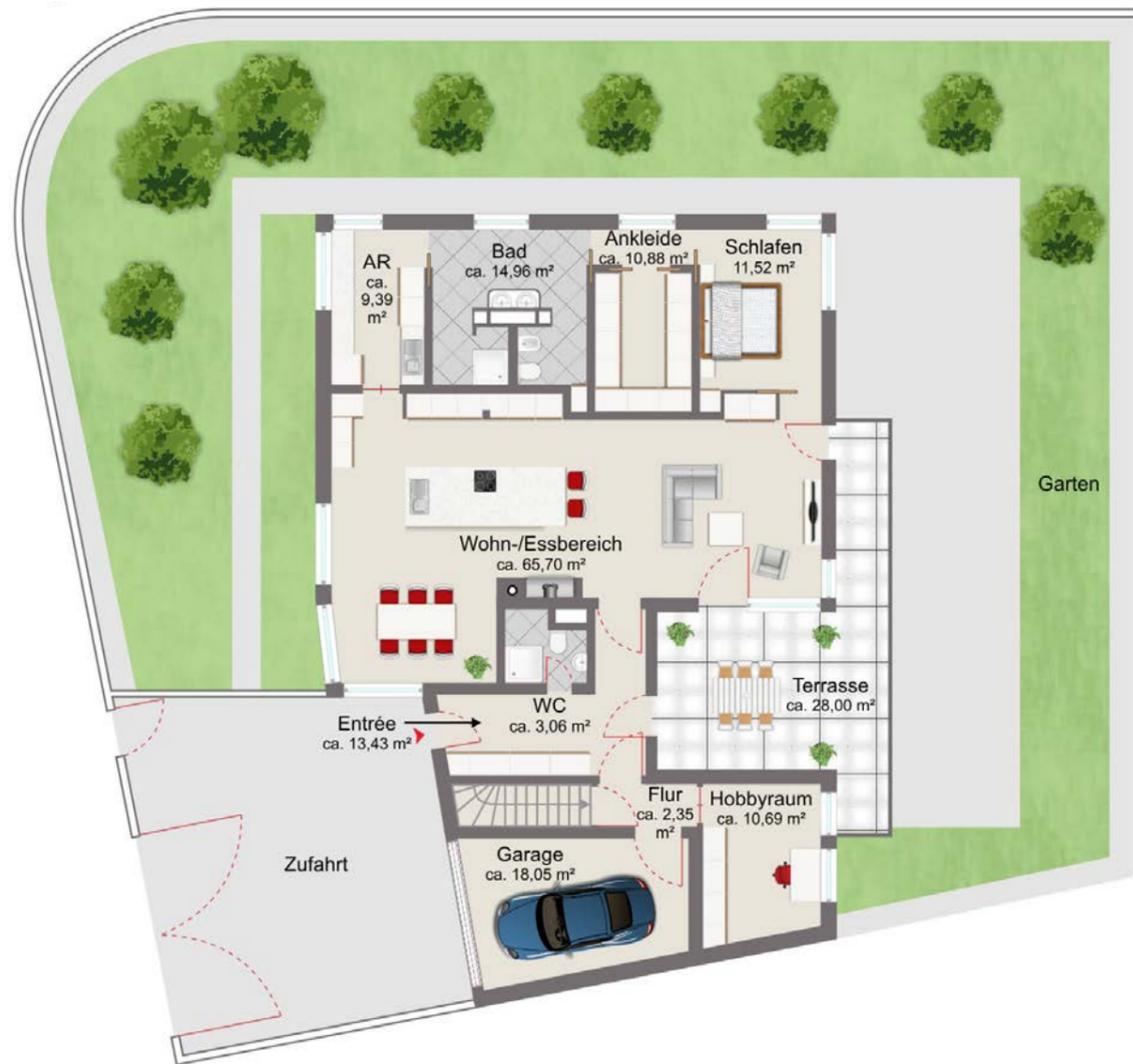


Außenansicht
Nordseite

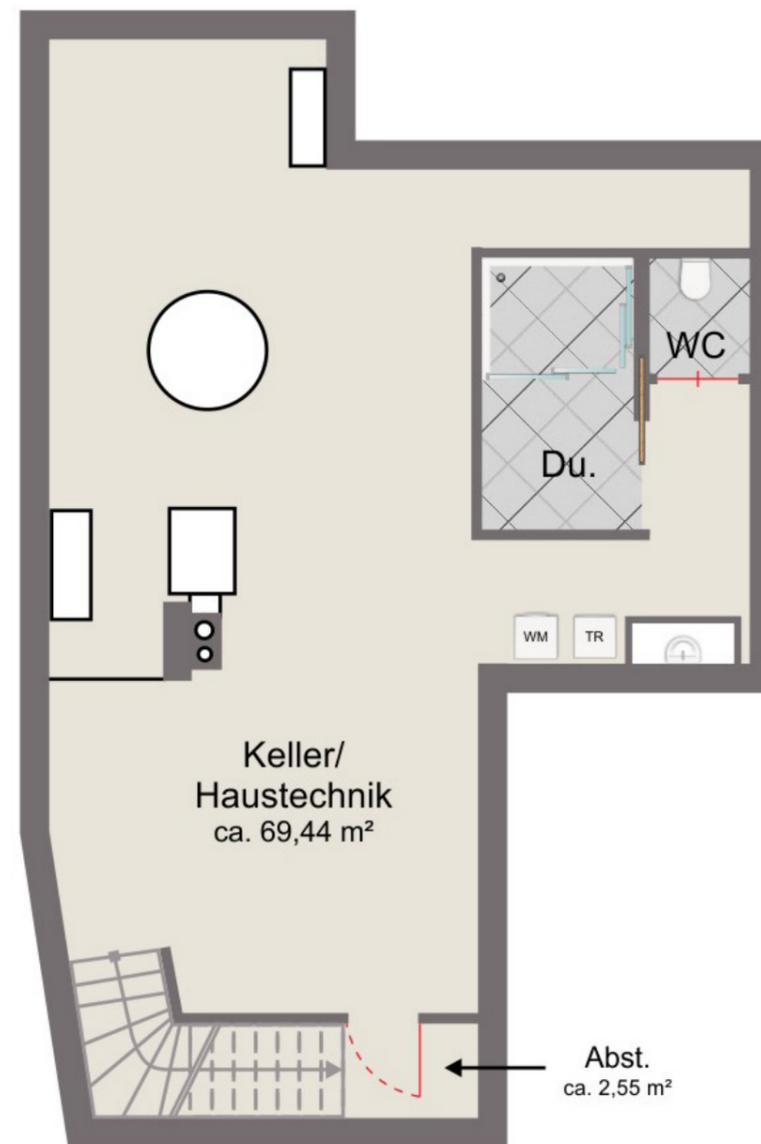
Erdeschoss



Maßstab 1 : 100



Maßstab 1 : 100



Untergeschoss

RECHTLICHE HINWEISE

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Flächen in Cirka-Angaben.

CHANCEN UND RISIKEN BEIM ERWERB VON IMMOBILIEN ZUR KAPITALANLAGE

Jede Investition enthält Chancen und Risiken. Auch bei dem vorliegenden Angebot besteht die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verschlechterung – sei es aus rechtlichen, wirtschaftlichen oder steuerlichen Gründen. Nachstehend sollen für einen Erwerber die Chancen, aber auch die Risiken einer möglichen Investition in ein Immobilienangebot dargestellt werden, um die individuelle Anlageentscheidung zu unterstützen.

STANDORT: Der Kauf einer Immobilie kann eine sehr rentable Investitionsentscheidung sein, wenn sich der Standort auf Dauer bewährt. Dafür sind insbesondere Lage, Verkehrsanbindung, örtliche und regionale Wirtschaftskraft, Zukunftspotenziale, Wirtschaftsstruktur usw. entscheidend. Werden diese Faktoren bei der Beurteilung einer Investition nicht berücksichtigt bzw. entwickelt sich der gewählte Standort langfristig nicht positiv, kann dies dazu führen, dass die Immobilieninvestition für den Käufer keine gewinnbringende Investition darstellt. Deshalb wird grundsätzlich empfohlen, vor der endgültigen Kaufentscheidung eine persönliche Besichtigung des Standorts vorzunehmen, auch bei entfernten Immobilienangeboten.

FERTIGSTELLUNG: Nach dem Bauträgervertrag werden ein fester Erwerbspreis und ein Fertigstellungstermin vereinbart. Das Risiko von Kostensteigerungen, das Bauzeitrisiko sowie das Risiko der Fertigstellung übernimmt der Bauträger. Allerdings kann auch dieser, beispielsweise durch gravierende Baumängel oder durch den Ausfall bzw. die Insolvenz seiner Vertragspartner (Handwerker, Lieferanten usw.) leistungsunfähig werden. Dann können Herstellungs-, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche nur bedingt oder gar nicht gegenüber dem Bauträger durchgesetzt werden.

WERTENTWICKLUNG: Eine Immobilie stellt eine langfristige Anlageform dar. Dennoch ist der Verkauf der Immobilie rechtlich jederzeit

möglich. Den Verkaufspreis bestimmen die zum Veräußerungszeitpunkt herrschenden Marktverhältnisse. Es besteht das Risiko, dass bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt Verluste entstehen oder die Käufersuche längere Zeit andauert. Der Wert der Immobilie kann daher eventuell nicht kurzfristig in Barmittel umgesetzt werden. Zusätzlich kann ein Verkaufsdruck zu erheblichen Preisreduzierungen führen. Allerdings hat eine Immobilie als langfristige Anlageform grundsätzlich eine positive Wertentwicklung. Wird bei einem späteren Verkauf ein Gewinn erzielt, ist die Spekulationsfrist für private Veräußerungsgeschäfte (zurzeit 10 Jahre) zu beachten.

MIETEINNAHMEN: Wie sich die Mieten zukünftig entwickeln, hängt von einer Reihe unterschiedlichster Faktoren ab und kann daher nicht garantiert werden. Über die Dauer des Investitionszeitraumes sind die Mietsteigerungen schwer abzuschätzen. Unvorhersehbare Entwicklungen, wie z. B. gesetzliche Änderungen, gewandelte Ansprüche der Mieter oder strukturelle Veränderungen eines Wirtschaftsraumes, können die Mieteinnahmen positiv oder negativ beeinflussen.

MIETGARANTIE: Die Werthaltigkeit einer Mietgarantie hängt stets von der Bonität des Mietgarantiegebers ab, die ggf. vor dem Immobilienwerb gesondert geprüft werden muss. Die tatsächlich erzielte Miete nach Ablauf der Garantiefrist wird vom Markt bestimmt. Sie kann deshalb höher oder niedriger als die Garantiemiete sein.

INSTANDHALTUNGS- UND RENOVIERUNGSKOSTEN:

Zur Abdeckung von Renovierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen usw. wird in der Regel eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage kann aber gegebenenfalls nicht ausreichen, um die erfahrungsgemäß nach zehn bis 20 Jahren anfallenden höheren Instandhaltungskosten zu bezahlen. Dadurch können zusätzliche Umlagen der Eigentümergemeinschaft erforderlich sein. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung aus zweiter Hand sind neben einer intensiven Besichtigung der Wohnung und der Gemeinschaftsanlagen auch die Protokolle der letzten Eigentümersammlungen zu prüfen, aus denen die beschlossenen oder bevorstehenden Maßnahmen ersichtlich sind.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN: Zur Berechnung der individuellen steuerlichen Auswirkungen wird vor einer Kaufentscheidung die Hinzuziehung eines Steuerberaters empfohlen. Auf das mögliche Risiko einer Steuergesetzesänderung wird hingewiesen.

ZUSATZINFORMATIONEN FÜR DEN ERWERB VON MANAGEMENT-BZW. BETREIBERIMMOBILIEN ZUR KAPITALANLAGE

Management-/Betreiberimmobilien, wie beispielsweise Gewerbeimmobilien, Pflegeheime, Studentenwohnheime, Boardinghäuser usw., weisen gegenüber den allgemeinen Wohnimmobilien einige Besonderheiten auf – so insbesondere in der Bauweise, im Nutzerkreis, in nutzungsspezifischen Vertragskonzeptionen sowie der Drittverwendungsmöglichkeit usw. Der Erwerb ist deshalb mit weiteren Chancen und Risiken verbunden, auf die nachfolgend hingewiesen wird.

FERTIGSTELLUNG: Sollte sich die Fertigstellung des kompletten Gebäudes verzögern – egal, ob durch oder ohne Verschulden des Bauträgers oder der von ihm beauftragten Unternehmen bzw. durch unbekannte Einflüsse von außen –, kann dies, falls sich die Fertigstellung so lange verzögert und so die vereinbarte Frist zur Übergabe der Spezialimmobilie an den Mieter nicht eingehalten werden kann, dazu führen, dass der Mieter vom Mietvertrag zurücktritt und/oder Schadenersatzansprüche geltend macht. Im Falle eines Vertragsrücktritts ist es erforderlich, einen neuen Betreiber zu finden. Gelingt dies nicht, würden die Mieteinnahmen komplett ausfallen. Darüber hinaus führt die Verzögerung der Fertigstellung zu einer Verschiebung der Mietzahlungspflicht und damit zu erhöhten Finanzierungskosten.

WERTENTWICKLUNG: Die Wertentwicklung einer Management-/Betreiberimmobilie hängt neben den zuvor genannten Bedingungen von dem Bedarf an Immobilien konkret dieser Art und den Nutzungsmöglichkeiten ab und ist stark geprägt von dem durch die Immobilie erzielbaren Ertrag, also den Miet-/Pachteinnahmen. Dies kann dazu führen, dass der Wert der Immobilie sich negativ entwickelt und auch erheblich unter dem Einstandspreis liegen kann. Daneben ist die Wertentwicklung auch von dem Angebot vergleichbarer Immobilien abhängig. Werden solche insbesondere im näheren Einzugsbereich des Objekts errichtet, können sich damit die Nachfrage, die erzielbare Miete und letztlich auch der Wert der Immobilie selbst verringern.

WEITERVERÄUßERUNG: Bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt kann die Käufersuche für eine Management-/Betreiberimmobilie längere Zeit, auch über ein Jahr hinweg, dauern. Der potenzielle Erwerber ist über Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Verträge verpflichtet, in die bestehenden Verträge einzutreten.

HAFTUNG: Für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten haftet die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ist weder ausgeschlossen noch begrenzt. Eine Haftung für den Eintritt insbesondere der dargestellten Steuervorteile oder Prognosedaten oder für Abweichungen insbesondere durch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen, durch Gesetzesänderungen oder Änderungen der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden. Es kann von der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH keine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen oder sonstigen Ziele übernommen werden.

KUNDENINFORMATION GELDWÄSCHEGESETZ

Der Gesetzgeber schreibt dem Makler vor, dass die Kaufvertragsparteien zu identifizieren sind, sobald der Verkäufer ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußert und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Die Identitätsprüfung hat anhand eines gültigen amtlichen Ausweises (z. B. Reisepass oder Personalausweis) zu erfolgen. Zusätzlich hat der Makler das vorgelegte Dokument vollständig zu kopieren. Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten. Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlich Berechtigten um eine politisch exponierte Person (PEP) im Sinne des GwG handelt. Sämtliche Feststellungen sind vom Makler für die Dauer von fünf Jahren aufzubewahren.

Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler die zur Erfüllung seiner GwG-Maklerpflichten notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen und sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergebende Änderungen unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 6 GwG).

KÄUFERCOURTAGE: Die Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. des derzeit gesetzlichen Mehrwertsteuersatzes auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

NEBENKOSTEN BEIM ERWERB EINES OBJEKTS: Die sogenannten Erwerbsnebenkosten können bis zu 10 % des eigentlichen Kaufpreises ausmachen. Neben den Maklergebühren (3 % zzgl. MwSt.) ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

NOTAR UND GRUNDBUCHEINTRAG: Der Notar beurkundet den Kaufvertrag des Hauses oder der Wohnung und kümmert sich um die Eintragungen im Grundbuch. Die Notarkosten werden in Deutschland einheitlich nach der Gebührenordnung der Notare berechnet und festgelegt. Als Richtwert können für die Tätigkeit des Notars und die Grundbucheintragungen etwa 1,5 % des Kaufpreises angesetzt werden. Sowohl die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages als auch die Eintragung der Rechtsänderungen im Grundbuch sind vom Gesetzgeber vorgeschrieben.

GRUNDERWERBSTEUER: Die Grunderwerbsteuer wird einmalig fällig und ist in den verschiedenen Bundesländern unterschiedlich hoch. In Bayern beträgt der Wert aktuell 3,5 % des Kaufpreises. Erwerben Sie eine Immobilie zur Vermietung kann die Grunderwerbsteuer als Teil der Anschaffungskosten steuerlich abgesetzt werden. Es empfiehlt sich eine Beratung durch einen Steuerberater.

GRUNDSTEUER UND VERSICHERUNGEN: Die Grundsteuer wird regelmäßig fällig. Die Höhe variiert von Gemeinde zu Gemeinde. Konkrete Informationen zur Höhe am Ort Ihrer Immobilie können beim Finanzamt erfragt werden. Bitte beachten Sie aber auch, dass aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts eine Änderung der Grundsteuer bevorsteht. Je nach persönlicher Situation kann es sinnvoll sein, im Zuge eines Immobilienkaufs bestimmte Versicherungen abzuschließen, z. B. eine Brandversicherung, eine Versicherung gegen Elementarschäden, eine Kreditversicherung, eine Arbeitsunfähigkeits- oder Berufsunfähigkeitsversicherung oder eine Hausratversicherung. Die Kosten der jeweiligen Versicherungen können in einem persönlichen Gespräch erläutert werden.

SANIERUNG, RENOVIERUNG UND INSTANDHALTUNG: Beim Kauf von gebrauchten Immobilien können Kosten für Sanierung und Renovierung anfallen. Ziehen Sie einen Gutachter hinzu, um deren Höhe realistisch einzuschätzen. Als Instandhaltungsrücklage wird mindestens 1,- Euro pro m² und Monat kalkuliert. Bei älteren Immobilien sollte ein höherer Ansatz gewählt werden.

REDUZIERUNG VON NEBENKOSTEN: Werden mit der Immobilie auch bewegliche Ausstattungselemente oder Einrichtungsgegenstände wie Küchengeräte, Markisen, Möbel oder Garteninventar erworben, kann der dafür angesetzte Kaufpreis im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden (es ist der Zeitwert anzugeben), dann wird die Grunderwerbsteuer nur aus dem Kaufpreis berechnet, der auf die Immobilie entfällt. Dadurch lassen sich die Nebenkosten reduzieren.

UNTERNEHMENSANGABEN

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH
 Ungererstraße 75, 80805 München
 Telefon: 089 2167 595 05
 E-Mail: immoservice@sparkasse-immobilienservice.de
 Geschäftsführer: Dr. Bernhard Bauer (Sprecher der Geschäftsführung), Marcus Widrich
 Handelsregister: Amtsgericht München
 Handelsregisternummer: HRB 66654
 Vorsitzender des Aufsichtsrats der Stadtsparkasse München: Dieter Reiter
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 129272684

**IMMOBILIENVERMITTLUNG IN VERTRETUNG
 DER SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNGS-GMBH**

Karolinenplatz 1, 80333 München
 Telefon: 089 74648-0 | Telefax: 089 74648-111
 E-Mail: info@sparkassen-immo.de
 Geschäftsführer: Paul Fraunholz
 Handelsregister: Amtsgericht München
 Handelsregisternummer: HRB 187404
 Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefan Proßer
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 272699071
 Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur in den Auftragsformularen. Diese stehen innerhalb der üblichen Geschäftszeiten in den Immobilienabteilungen der Sparkassen und in den Beratungsstellen der LBS zur Verfügung.

BERUFSAUFSICHTSBEHÖRDE

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
 Max-Joseph-Straße 2, 80333 München
 info@muenchen-ihk.de

BERUFSKAMMER

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
 Max-Joseph-Straße 2, 80333 München
 ihkmail@muenchen.ihk.de

Berufshaftpflichtversicherung für die Maklertätigkeit sämtlicher Vermittler der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH ist für das gesamte Bundesgebiet die Versicherungskammer Bayern, Versicherungsanstalt des öffentlichen Rechts, Maximilianstraße 53, 80530 München, www.versicherungskammer-bayern.de

ONLINE-STREITBEILEGUNG GEMÄSS ART. 14 ABS. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit. Sie erreichen diese unter: <http://www.ec.europa.eu/consumers/odr>



ANSPRECHPARTNER

Christoph Buchbauer

T. 089 2167 595 35 | M. 0151 568 477 81

Christoph.Buchbauer@sparkasse-immobilienservice.de



ANSPRECHPARTNERIN

Isabelle von Wirth

T. 089 2167 595 96 | M. 0151 122 760 55

Isabelle.von.Wirth@sparkasse-immobilienservice.de

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

wenn Ihnen dieses Einfamilienhaus zusagt, freuen wir uns, mit Ihnen die Immobilie zu besichtigen.

Der persönliche Eindruck vor Ort ist wichtig, um festzustellen, ob man sich in einem Anwesen wohlfühlt und es sich als sein neues Zuhause vorstellen kann. Gerne werden wir Ihnen die Details sowie die Umgebung zeigen und alle Fragen beantworten.

Falls Sie sich für diese Immobilie entscheiden, unterstützen wir Sie selbstverständlich im gesamten Kaufprozess. Dazu gehört neben dem Hinzuziehen einer Beratung zur Finanzierung auch das Zusammenstellen von Unterlagen – bis hin zur Begleitung zum Notartermin.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



