

München – Solln

# Kurz vor Fertigstellung: Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten/München-Solln

Objektnummer: 23036005-3\_1



KAUFPREIS: 1.510.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Auf einen Blick

Objektnummer	23036005-3_1
Wohnfläche	ca. 110,2 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.510.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuernng	Luft/Wasser- Wärmepumpe

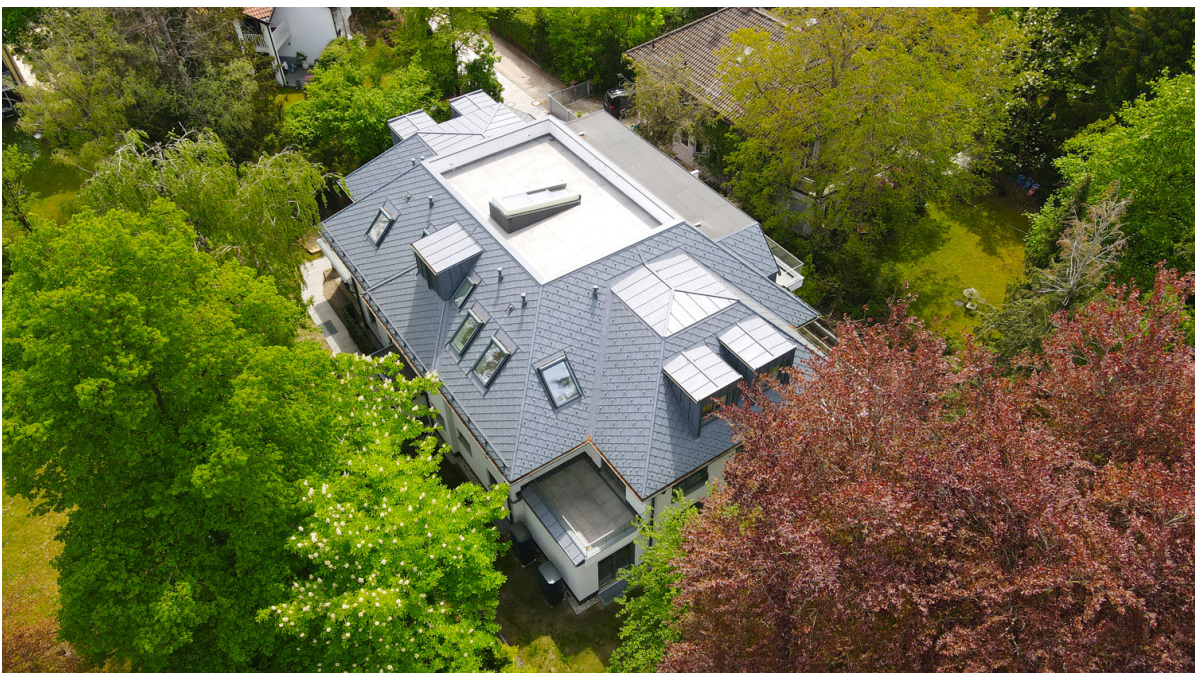
Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie





Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## 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 150.000 €

**3,32% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
2,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,25% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,32% p.a.
30 Jahre	3,89% p.a.	3,98% p.a.

Stand per 03.06.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Störme anpassen  
Ihre Küche

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Ein erster Eindruck

Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung in München-Solln kurz vor der Fertigstellung Auf ca. 110 m<sup>2</sup> überzeugt diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung durch eine klare Formensprache und betont dadurch ein modernes Wohnambiente. Schon beim Betreten der Wohnung erkennt man die besondere Architektur mit unterschiedlichen Gestaltungselementen. Im geräumigen Eingangsbereich gibt es neben einer Garderobe ein Gästebadezimmer mit Dusche. Ein Highlight der Wohnung ist der ca. 46 m<sup>2</sup> große und offene Wohn-, Koch- und Essbereich. Die großen, lichtdurchfluteten Fensterfronten ermöglichen einen traumhaften Blick in den nach Südwesten ausgerichteten Privatgarten. Die direkt angrenzende Terrasse ist im Sommer eine ideale Erweiterung des Wohnzimmers. Das moderne Badezimmer, welches mit einer bodengleichen Dusche, großformatigen Markenfliesen und formschönen Armaturen von namhaften Herstellern ausgestattet ist, erschafft einen Ort der Entspannung mit Wohlfühlgarantie. Ein hochwertiger Designer-Waschtisch komplettiert das Badezimmer. Die Wohnung im Erdgeschoss wird auch den Anforderungen älterer oder eingeschränkter Menschen gerecht, da sie komplett barrierefrei gestaltet ist. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Energieeffizienz. Angesichts steigender Energiekosten und eines wachsenden Umweltbewusstseins wird dieses moderne Neubauprojekt energieeffizient und wirtschaftlich vernünftig gestaltet. Als Energiequelle ist die weltweit energieeffizienteste und umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe des Qualitätsführers „Lambda“ verbaut. Dank einer integrierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, der großzügig ausgelegten Fußbodenheizung und der bodentiefen Kunststoff-Aluminium-Fenster entsteht ein angenehmes, gesundes und helles Wohnklima. Das gesamte Gebäude wird nach dem KfW55 EE-Standard gebaut, um ein sehr hohes Maß an Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Diese Eigentumswohnung mit ihrer großzügigen Aufteilung und dem Privatgarten ist die perfekte Wahl für alle, die einen modernen und stilvollen Lebensraum suchen, der sowohl Komfort als auch Eleganz bietet. Von der erstklassigen Lage im Grünen bis hin zu den luxuriösen Annehmlichkeiten bietet diese Wohnung alles, um ihren persönlichen Wohntraum Realität werden zu lassen.

Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Ausstattung und Details

- \* Kurz vor der Fertigstellung
  - \* Ruhiges Parkgrundstück mit zugleich hervorragender Verkehrsanbindung
  - \* Pro Etage maximal drei Wohneinheiten
  - \* Barrierefreie Erdgeschosswohnung
  - \* Privatgarten
  - \* KfW55 EE Standard
  - \* Luft-Wasser-Wärmepumpe „Lambda“
  - \* Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
  - \* Fußbodenheizung
  - \* Enthärtungsanlage
  - \* Aluminium-Dachraute „Prefa“
  - \* Glasfaser und Kabel-Anschluss
  - \* "Kone" Aufzug von der Tiefgarage zu den Wohnebenen
  - \* Natursteinverlegung und Design-Lampen im Hauseingang und Treppenhaus
  - \* Design-Wohnungseingangstüre in Bronze-Eiche
  - \* Video-Gegensprechanlage
  - \* Bodentiefe Fensterflächen (Kunststoff-Alu Schale, 3-fach Verglasung)
  - \* Elektrische Raffstores
  - \* Raumhöhe ca. 2,65 m
  - \* Parkettboden, auf Wunsch in Fischgrät (bis zur Fertigstellung Farbwahl möglich)
  - \* Badezimmer mit formschönen Fliesen
  - \* Ganzglasdusche und Geberit One Waschtische mit Unterschrank
  - \* Tiefgaragen-Einzelstellplätze in Überbreite und Vorbereitung für E-Ladestationen
  - \* Provisionsfrei für den Käufer
- (=Auszug aus der hochwertigen Bauausführung)  
Gerne besprechen wir die ausführliche Baubeschreibung mit Ihnen in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im südlichen Teil von München im Stadtteil Solln. Solln ist ein stark gefragter Stadtteil für Menschen, die in der Millionenstadt München leben möchten, eine hohe Lebensqualität suchen und eine gute Infrastruktur schätzen und gleichzeitig den Stadtrubel gegen einen hohen Freizeitwert tauschen möchten. Die Landschaft in Solln wurde ursprünglich durch die Flüsse Isar und Würm geprägt. Heute befindet sich der begehrte Stadtteil auf der linken Seite des Isar-Hochufers. Neben dem Münchner-Isartal lädt auch der Forstenrieder-Park zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Auch der nahe gelegene Isarauen-Park bietet viel Grünfläche und ist ein beliebtes Ausflugsziel für Bewohner. Auf dem Radwegenetz entlang der Isar ist der Tierpark München, die Innenstadt oder der Englische Garten bequem erreichbar. Innerhalb weniger Autominuten befinden Sie sich im 5-Seen beziehungsweise im Münchner Voralpenland. Erreichbarkeit - Autobahnauffahrt, ca. 1,7 km - S-Bahnhof Solln, ca. 1,0 km - Bus Hofbrunnstraße, ca. 0,2 km - Tram Großhesseloher Brücke, ca. 2,7 km - U-Bahn Aidenbachstraße, ca. 1,6 km Einkaufen - EDEKA xpress, ca. 0,9 km - Biowelt, ca. 0,9 km - Kurt Fisch & Feinkost, ca. 0,7 km - Mövenpick Weinkeller, ca. 2,6 km - Feinkost Simmel, ca. 10,90 km Gastronomie - La Trattoria, ca. 0,7 km - Zum Sollner Hirschen, ca. 1,0 km - Käfer in Solln, ca. 1,2 km - Tra Amici, ca. 1,6 km - TEATRO Solln im Iberl, ca. 2,0 km Bildung - Kindertageseinrichtung, ca. 0,2 km - Grundschule, ca. 2,0 km - Mittelschule, ca. 1,1 km - Realschule, ca. 3,0 km - Gymnasium, ca. 2,0 km



Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 23036005-3\_1 - 81477 München – Solln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Ismaninger Straße 118 München – Bogenhausen

E-Mail: [muenchen.bogenhausen@von-poll.com](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)