

München – Solln

# Sollner Bestlage: Charmante Erdgeschosswohnung mit Südgarten und voll nutzbarem Untergeschoss

Property ID: 24251020



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

**PURCHASE PRICE: 748.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81,12 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

Property ID: 24251020 - 81479 München – Solln

- 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: 24251020 - 81479 München – Solln

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 24251020                                   |
| Living Space         | ca. 81,12 m <sup>2</sup>                   |
| Rooms                | 2.5                                        |
| Bedrooms             | 2                                          |
| Bathrooms            | 2                                          |
| Year of construction | 2000                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale) |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 748.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen                            |

Property ID: 24251020 - 81479 München – Solln

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas  | Final energy consumption                             | 147.19 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 10.10.2033         | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2000                           |

Property ID: 24251020 - 81479 München – Solln

## The property



Property ID: 24251020 - 81479 München – Solln

## The property



Property ID: 24251020 - 81479 München – Solln

## The property



Property ID: 24251020 - 81479 München – Solln

## The property



Property ID: 24251020 - 81479 München – Solln

## The property



Property ID: 24251020 - 81479 München – Solln

## 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: 24251020 - 81479 München – Solln

## A first impression

For sale is a lovingly maintained maisonette first floor apartment in a stylish building from 2000. The communal property was carefully modernized with a new heating system and roof renovation in 2024, offering long-term security and value retention. The apartment itself, with approx. 81 m<sup>2</sup> of living space, is ideal for couples or singles who value comfort and style. The spacious living area on the first floor invites you to feel at home and opens out onto the beautiful terrace and the lovingly landscaped garden - an idyllic retreat with plenty of space for relaxing hours outdoors. Whether sun loungers, a breakfast area or cozy evenings in the open air - everything is possible here! The well-equipped kitchen is another highlight, perfect for anyone who loves to cook and enjoy themselves. A bright bedroom offers peace and security, while the modern bathroom with shower and bathtub rounds off the high level of living comfort. The additional area in the basement is a real bonus: here you will find another bedroom with a shower room, ideal as a guest room or private retreat. This charming addition provides flexibility and meets individual living requirements with ease. The apartment comes with a single garage for added convenience and the well-kept grounds invite you to enjoy the pleasant living environment. Situated in a quiet location, the apartment is nevertheless optimally connected: Shopping facilities, public transport and leisure facilities are close by, offering the perfect balance between everyday life and leisure. This property impresses with its charm, successful room layout and well thought-out details. Arrange a viewing and let yourself be enchanted by the warm atmosphere and the special quality of this property.

Property ID: 24251020 - 81479 München – Solln

## Details of amenities

- Ruhige Lage
- Südausrichtung
- Helles Wohnzimmer
- Hochwertige Küche
- Spots in Badezimmer und Diele
- Parkettboden in der Wohnung
- Fliesen in den Badezimmern und der Küche
- Schiebetür zwischen Küche und Wohnzimmer
- Angelegter Garten
- Neue Terrasse
- Raumhöhe Erdgeschoss ca. 2,51m
- Raumhöhe Untergeschoss ca. 2,53m
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Voll nutzbarer Raum und Badezimmer im Untergeschoss
- Individuell angepasster Abstellraum im Untergeschoss
- Sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Neue Heizungsanlage
- Renoviertes Dach
- Tiefgarageneinzelstellplatz
- Neue Heizung aus 2024
- Dach saniert in 2024
- Biohort Gerätehaus
- Bewässerungssystem im Garten
- Zweiter Zugang zur Wohnung im Untergeschoss

Property ID: 24251020 - 81479 München – Solln

## All about the location

The Munich district of Solln is close to the city center, but at the same time in the countryside and not far from the Upper Bavarian Alpine foothills. All stores for daily needs as well as the S-Bahn and bus station are within walking distance. The location offers numerous shopping, sports and leisure opportunities. The picturesque Isar valley, the Hellabrunn zoo and the surrounding forests are ideal for spontaneous excursions. The Thalkirchen golf course is in the immediate vicinity of Lake Hinterbrühl and the Maria Einsiedel outdoor pool. The S-Bahn (S 20 and S 7), U-Bahn (U3) and bus lines provide excellent connections to Munich city center. The city center can be reached by car in approx. 18 minutes. The airport is approx. 40 minutes away, the Alpine foothills approx. 30 minutes.

Property ID: 24251020 - 81479 München – Solln

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 147.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24251020 - 81479 München – Solln

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 Munich - Solln/Grünwald

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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