

München – Solln

# Neubau-Einfamilienhaus in München-Solln – Zeitlose Eleganz und großzügiges Raumkonzept

Property ID: 24225060



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

**PURCHASE PRICE: 3.350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245,88 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 383 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24225060 - 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: 24225060 - 81479 München – Solln

## At a glance

Property ID	24225060	Purchase Price	3.350.000 EUR
Living Space	ca. 245,88 m <sup>2</sup>	Commission	keine Käuferprovision
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Projected
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 47 m <sup>2</sup>
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	2026		

Property ID: 24225060 - 81479 München – Solln

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24225060 - 81479 München – Solln

## The property



Property ID: 24225060 - 81479 München – Solln

## The property



Property ID: 24225060 - 81479 München – Solln

## The property

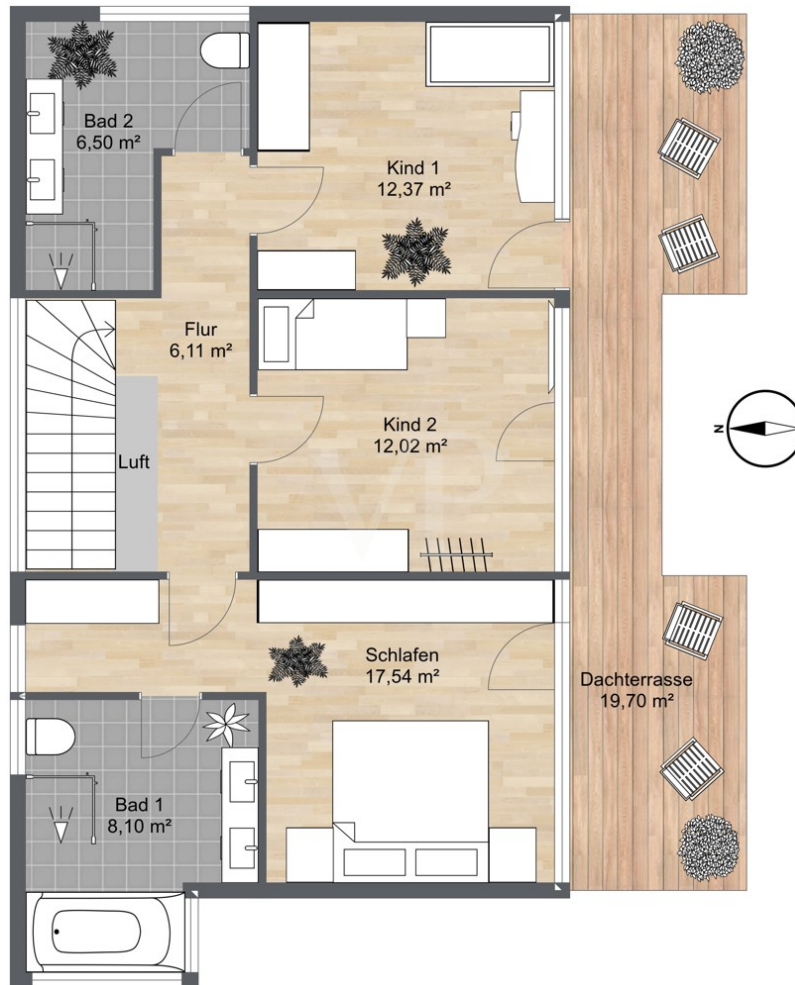


Property ID: 24225060 - 81479 München – Solln

## 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: 24225060 - 81479 München – Solln

## A first impression

Auf einem großzügigen, sonnigen Grundstück entsteht ein architektonisch anspruchsvolles Einfamilienhaus in moderner Bauweise. Dieses exklusive, massiv gebaute Haus bieten wir Ihnen in einer der besten Lagen von München-Solln an. Großflächige Glasfronten und eine klare Formensprache verleihen dem Gebäude Transparenz und Leichtigkeit. Das neue Einfamilienhaus verfügt über ca. 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit großzügigen Raumhöhen von 2,50 Metern auf allen Ebenen, die ein harmonisches Raumgefühl schaffen. Die Raumaufteilung erstreckt sich über zwei Vollgeschosse sowie ein vollwertiges Untergeschoss. Besonders hervorzuheben ist das luxuriöse Masterschlafzimmer im Obergeschoss, das Zugang zu einem exklusiven Bad en Suite mit separater Badewanne und Dusche bietet. Alle Schlafzimmer öffnen sich zur nach Süden ausgerichteten, ca. 20 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Das Untergeschoss verfügt über vielseitig nutzbare Hobbyräume, die als Gäste- oder Arbeitszimmer gestaltet werden können, sowie einen Lichthof, der für ausgezeichnete Lichtverhältnisse sorgt. Im Inneren erwarten Sie hochwertiges Eiche-Landhausdielen-Parkett, Fußbodenheizung, großformatige Fliesen und edle Armaturen, die ein exklusives Wohnambiente schaffen. Die intelligente Steuerung erfolgt über das myGEKKO-System. Der sonnige Garten mit Terrasse lädt zu Erholung und Gastfreundschaft im Freien ein. Zum jetzigen Zeitpunkt können noch individuelle Ausstattungswünsche berücksichtigt werden. Für weiterführende Informationen wie Wohnflächenberechnung, Baubeschreibung und detaillierte Grundrisse stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Property ID: 24225060 - 81479 München – Solln

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* Beheizung durch Luftwasserwärmepumpe
- \* Hochwertiges Eiche Landhausdielen Parkett,; gebürstet und geölt
- \* Großformatige, kalibrierte Feinsteinzeug-Fliesen im Bad im Format ca. 60 cm x 60 cm
- \* Zutrittskontrolle mit Videoüberwachung
- \* Luxuriöse Sanitärausstattung von Geberit und Grohe
- \* Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Geschossen
- \* Komplett angelegte Außenanlage mit Mähroboter und Bewässerungssystem
- \* Witterungsabhängige und individuell steuerbare Beschattungsmöglichkeiten
- \* LED-Einbauspots in allen Stockwerken
- \* Dachterrasse
- \* Zwei vollwertig ausgestattete Hobbyräume (optional Arbeits-/ oder Gästezimmer)

Property ID: 24225060 - 81479 München – Solln

## All about the location

Solln zählt zu einer der exklusivsten und schönsten Wohnlagen Münchens, direkt im Grünen. Der überaus beliebte Stadtteil, erstreckt sich im Süden Münchens entlang des Isarhochufers und ist perfekt als Wohnort geeignet. Das ruhig gelegene und von der Straße nicht einsehbare Grundstück, befindet sich in einer der allerschönsten Lagen Sollns. Die kleine Seitenstraße liegt fernab der Hauptstraße und trotzdem in zentraler Lage in einem der begehrten Villenvierteln. Der historische Ortskern „Alt-Solln“ bietet unter anderem alles für den täglichen Bedarf. Von Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, einem Wochenmarkt, Feinkostläden, Metzgern, Bäckereien uvm. über verschiedene Arztpraxen sowie Apotheken und weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die große gastronomische Vielfalt ermöglicht Ihnen zwischen unterschiedlichen kulinarischen Richtungen zu wählen – vom klassisch bayerischen Wirtshaus über asiatische Spezialitäten, bis hin zur gehobenen italienischen Küche. Ebenso haben Sie die Gelegenheit den Abend im „Sollner Kino“ und im Anschluss in einer der Bars ausklingen zu lassen. In Solln direkt befinden sich einigen öffentlichen als auch privaten Kindergärten, Kinderbetreuungen, ebenso verschiedene Schulen z.B. die Grundschule Herterich, das „Pater-Rupert-Mayer“ – hier finden Sie eine Grund- und Realschule, sowie ein Gymnasium. Nebenan gelegen ist die private Realschule Gut Warnberg. Neben dem alltäglichen Leben bietet der alte Stadtteil Solln durch seine naturnahe Lage die Möglichkeit vielfältiger Ausflüge ins Grüne und vielseitige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Östlich gelegen kommen Sie in wenigen Gehminuten zum Isarhochufer und der stadtbekanntem Waldwirtschaft „WaWi“ (ca. 19min.) und einen Katzensprung entfernt liegt der „Tennisclub Großhesselohe“ (ca. 15min). Außerdem gelangen Sie in wenigen Fahrminuten mit dem Auto zum Hinterbrühler See (ca. 7min.), Naturbad „Marie Einsiedel“ (ca. 10min.), „Münchner Golfclub“ (ca. 8min.), Flaucher und Münchner „Tierpark Hellabrunn“ (ca. 11min.) – auf dem Isarradweg auch mit dem Fahrrad zu erreichen (ca. 20min.). Im Süden finden Sie den Warnberg (ca. 20min. zu Fuß), mit seinem Biotop und Feldern ebenso wie zwei Reitbetrieben, angrenzend den Forstenrieder Park, mit seinen ca. 43km Rad-, Spazier- und Reitwegen. Ebenso südlich gelegen ist die angrenzende Gemeinde Pullach i. Isartal, mit dem Freizeitbad Pullach (ca. 12min. zu Fuß), einem Skatepark und Fußballplätzen sowie weiteren Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die zentrale Lage Sollns und die gute Infrastruktur, sind Sie ohne Auto: in ca. 20 Minuten mit der S-Bahn S7 in der Innenstadt am Marienplatz (S-Bahnhof Großhesselohe ca. 5Min.) mit verschiedenen Busverbindungen unter anderem in kurzer Zeit bei der nächstgelegenen U-Bahn Linie sowie direkt an der Theresienwiese (Oktoberfest) (Bushaltestelle Sollner Straße ca. 12min. Die BOB Bayerische Oberlandbahn“ bringt Sie von Solln z.B. an den Tegernsee (S-Bahnhof Solln ca. 15min.)

mit dem Auto: auf dem Mittleren Ring (ca. 10min.) auf der Autobahn A95 Richtung Starnberg/Garmisch (ca. 10min.) Von da aus brauchen Sie in etwa 30 Minuten zum Starnberger See und eine gute Stunde in die Berge.

Property ID: 24225060 - 81479 München – Solln

## Other information

**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. **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: 24225060 - 81479 München – Solln

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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