

München – Solln

Sollner Bestlage: Charmante Erdgeschosswohnung mit Südgarten und voll nutzbarem Untergeschoss

Número de propiedad: 24251020



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 748.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 81,12 m² • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

De un vistazo

Número de propiedad	24251020
Superficie habitable	ca. 81,12 m²
Habitaciones	2.5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	748.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 35 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	147.19 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	10.10.2033	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

La propiedad



Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

La propiedad



Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

La propiedad



Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

La propiedad



Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

La propiedad



Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine liebevoll gepflegte Maisonette-Erdgeschosswohnung in einem stilvollen Gebäude aus dem Jahr 2000. Das Gemeinschaftseigentum wurde mit neuer Heizungsanlage und Dachsanierung 2024 sorgfältig modernisiert und bietet damit langfristige Sicherheit und Wertbeständigkeit. Die Wohnung selbst, mit ca. 81 m² Wohnfläche, ist ideal für Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und Stil legen. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss lädt zum Wohlfühlen ein und öffnet sich zur wunderschönen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten – ein idyllischer Rückzugsort mit reichlich Platz für entspannte Stunden im Freien. Ob Sonnenliegen, Frühstücksplatz oder lauschige Abende unter freiem Himmel – hier ist alles möglich! Die hochwertig ausgestattete Küche ist ein weiteres Highlight, perfekt für alle, die gern kochen und genießen. Ein helles Schlafzimmer bietet Ruhe und Geborgenheit, während das moderne Badezimmer mit Dusche und Badewanne den hohen Wohnkomfort abrundet. Ein echtes Plus ist der zusätzliche Bereich im Untergeschoss: Hier wartet ein weiteres Schlafzimmer mit Duschbad, ideal als Gästezimmer oder privater Rückzugsort. Diese charmante Ergänzung sorgt für Flexibilität und erfüllt individuelle Wohnbedürfnisse mit Leichtigkeit. Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage, die für zusätzlichen Annehmlichkeit sorgt, und die gepflegten Außenanlagen laden dazu ein, das angenehme Wohnumfeld zu genießen. In einer ruhigen Lage gelegen, ist die Wohnung dennoch optimal angebunden: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen sind ganz in der Nähe und bieten die perfekte Balance zwischen Alltag und Freizeit. Dieses Objekt begeistert mit Charme, einer gelungenen Raumaufteilung und durchdachten Details. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und lassen Sie sich von der warmen Atmosphäre und der besonderen Qualität dieser Immobilie verzaubern.

Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

Todo sobre la ubicación

Der Münchner Stadtteil Solln liegt nahe zur Innenstadt, aber gleichzeitig im Grünen und nicht weit des oberbayerischen Voralpenlandes. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie S-Bahn und Busstation sind fußläufig zu erreichen. Die Lage bietet zahlreiche Einkaufs- sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Das malerische Isartal sowie der Tierpark Hellabrunn und die umliegenden Wälder laden zu spontanen Ausflügen ein. Der Golfplatz Thalkirchen liegt in unmittelbarer Nähe zum Hinterbrühler See und dem Freibad Maria Einsiedel. Durch die S-Bahn (S 20 und S 7), U-Bahn (U3) und die Buslinien ist man optimal an die Münchner Innenstadt angebunden. Mit dem Auto erreicht man diese in ca. 18 Minuten. Der Flughafen ist ca. 40 Minuten, das Alpenvorland ca. 30 Minuten entfernt.

Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 147.19 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 24251020 - 81479 München – Solln

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14 Múnich - Solln/Grünwald

E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com