

München – Solln

# Sunny Side Living: Helles Dachgeschoss für Ihr neues Zuhause!

????????? ??????????: 24251017



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

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 60 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24251017 - 81477 München – Solln

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24251017 - 81477 München – Solln

?? ??? ??????

???????? ??????????	24251017	????? ???????	450.000 EUR
?????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>	?????????????	
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
????????????? ??? ?????????????	1	?????????	???????
?????????????	1	?????????????????	
????? ??????????????	1995	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????, 25000 EUR (????????)	???????	????????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24251017 - 81477 München – Solln

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	102.00 kWh/m²a
??????????????	02.06.2029	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ????????: 24251017 - 81477 München – Solln

?? ????????



???????? ?????: 24251017 - 81477 München – Solln

?? ????????



???????? ??????????: 24251017 - 81477 München – Solln

?? ?????????



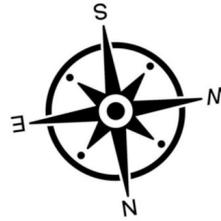
???????? ??????????: 24251017 - 81477 München – Solln

?? ?????????



???????? ?????: 24251017 - 81477 München – Solln

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ????????: 24251017 - 81477 München – Solln

??? ?????? ???????????

Herzlich willkommen in Solln, einem der charmantesten Stadtteile Münchens! Ihr neues Zuhause, eine gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung, erwartet Sie mit Ruhe und Komfort auf ca. 60 m<sup>2</sup>. Die Wohnung begeistert durch ihre geräumige und ansprechende Atmosphäre, welche Ihr die Dachschrägen und hohen Decken verleihen. Das Wohnzimmer wird durch eine große Fensterfront in warmes, natürliches Licht getaucht, was eine einladende Wohlfühlatmosphäre schafft. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südbalkon, der Ihnen viele Sonnenstunden und erholsame Momente im Freien garantiert. Egal ob beim Frühstück, einer behaglichen Lesezeit am Nachmittag oder ein unbeschwerter Abend mit Freunden – dieser Balkon wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz. Die Wohnung bietet eine wohnliche Küche und ein schönes Badezimmer mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss. Auch das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz zum Entspannen und dient als idealer Rückzugsort. Diese Immobilie bietet Ihnen zusätzlich einen praktischen Keller für zusätzlichen Stauraum sowie einen Einzelstellplatz in der Tiefgarage für bequemes Parken. Der guten Ordnung halber möchten wir darauf hinweisen, dass das Baujahr der Heizung 2011 ist und nicht 1995 wie im Energieausweis angegeben. Die Hausverwaltung wurde hierüber bereits informiert. Die Lage in Solln ist ruhig und naturnah, mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in der Nähe. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut zu erreichen und gestatten Ihnen eine einwandfreie Verbindung ins Stadtzentrum. Überzeugen Sie sich selbst von dieser bezaubernden Dachgeschosswohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Solln wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden! Der Gesamtpreis der Immobilie setzt sich wie folgt zusammen:  
Dachgeschosswohnung 450.000 € + Duplexstellplatz 25.000 € = Gesamtpreis 475.000€

???????? ??????????: 24251017 - 81477 München – Solln

????????????????? ??? ???? ?????

- Ruhige Lage
- Südbalkon
- Einbauküche
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss
- Tiefgarageneinzelstellplatz
- Kleine Wohnanlage mit 7 Einheiten
- gepflegt und sofort bezugsfertig

???????? ??????????: 24251017 - 81477 München – Solln

??? ??? ??? ????????????

SOLLN – VIEL GRÜN, GESCHÄFTE GANZ IN DER NÄHE Solln ist einer der begehrtesten und angesagtesten Quartiere im Süden Münchens. Hier trifft Stadtnähe auf Natur. Dieser Stadtteil verdient seinen Charme durch die attraktive Bebauung mit repräsentativen Villen in anspruchsvoller Architektur, hervorragenden Freizeitwert und die gleichzeitige Nähe zur Innenstadt. Die Bushaltestelle Herterichstrasse ist ca. 3 Minuten fußläufig zu erreichen und stellt eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr dar (S-Bahn-Station Solln). Damit ist die Münchner Innenstadt in ca. 30 Minuten erreicht. Mit dem Auto ist der Münchner Innenstadtring bzw. die Autobahn München-Garmisch in ca. 5 Minuten erreicht. Solln überzeugt weiterhin mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Das Nahversorgungsangebot wird durch zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Biowelt, Edeka, Rewe), Schulen und Kindergärten, Sportanlagen sowie Arztpraxen und Apotheken abgerundet. Viele Cafés, Biergärten und Restaurants laden zum Verweilen ein.

???????? ??????????: 24251017 - 81477 München – Solln

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistersauszugs, 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.

???????? ??????????: 24251017 - 81477 München – Solln

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 ?????? - Solln/Grünwald  
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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