

München – Solln

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

**CODICE OGGETTO: 24251020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 748.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81,12 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24251020
Superficie netta	ca. 81,12 m <sup>2</sup>
Vani	2.5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	748.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 35 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	147.19 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.10.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24251020 - 81479 München – Solln

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 Monaco - 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)