

München – Solln

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

**CODICE OGGETTO: 24225060**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 3.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 245,88 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 383 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24225060 - 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: 24225060 - 81479 München – Solln

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24225060
Superficie netta	ca. 245,88 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	2026

Prezzo d'acquisto	3.350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	keine Käuferprovision
Stato dell'immobile	In progetto
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 47 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24225060 - 81479 München – Solln

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 24225060 - 81479 München – Solln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225060 - 81479 München – Solln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225060 - 81479 München – Solln

## La proprietà

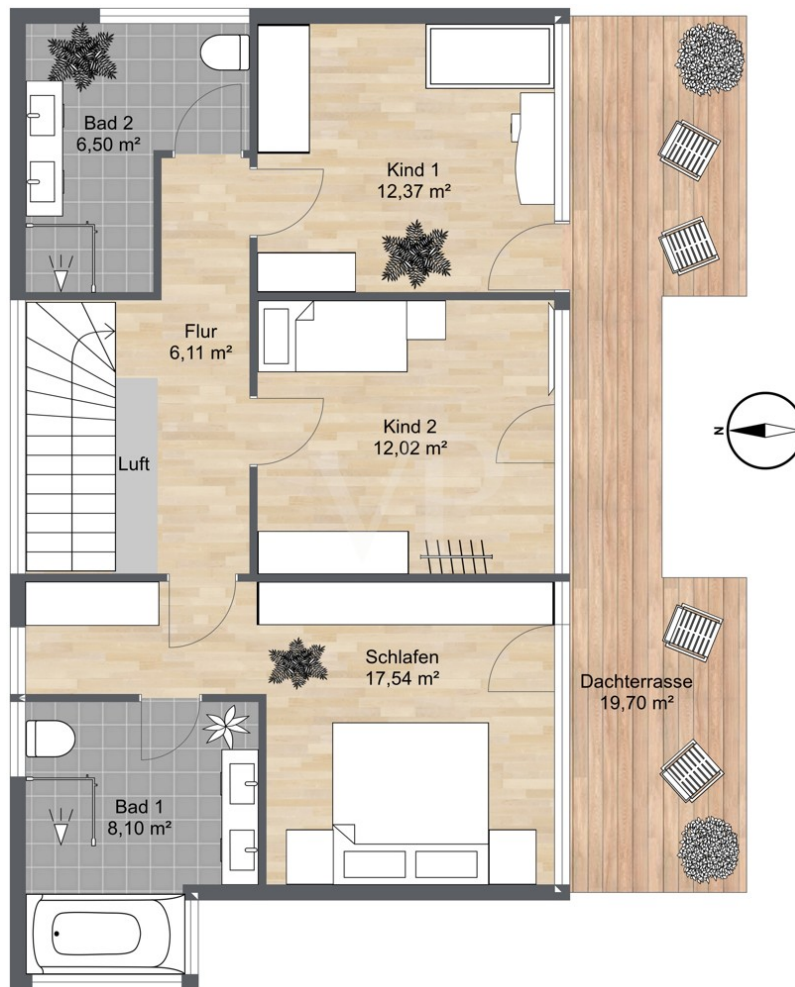


CODICE OGGETTO: 24225060 - 81479 München – Solln

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I dati relativi sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non  
siamo garantiti in merito alla precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24225060 - 81479 München – Solln

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24225060 - 81479 München – Solln**

## Dettagli dei servizi

### 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)

**CODICE OGGETTO: 24225060 - 81479 München – Solln**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24225060 - 81479 München – Solln**

## Ulteriori informazioni

**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.

CODICE OGGETTO: 24225060 - 81479 München – Solln

## Partner di contatto

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

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)