

München – Solln

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

Número da propriedade: 24251020



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

PREÇO DE COMPRA: 748.000 EUR • ÁREA: ca. 81,12 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## Numa vista geral

Número da propriedade	24251020
Área	ca. 81,12 m <sup>2</sup>
Quartos	2.5
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2000
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)

Preço de compra	748.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 35 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	147.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.10.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## O imóvel





Número da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## O imóvel



Número da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## O imóvel



Número da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## O imóvel





Número da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## O imóvel



Número da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## Uma primeira impressão

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, Frühstückstisch 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 da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 24251020 - 81479 München – Solln

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 Munique - 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)