

München – Solln

# Penthouse-Dachterrasse! Luxuriöse Drei-Zimmer-Wohnung in Sollner Bestlage

Número da propriedade: 24036019



PREÇO DE COMPRA: 2.190.000 EUR • ÁREA: ca. 154,24 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24036019 - 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: 24036019 - 81479 München – Solln

## Numa vista geral

Número da propriedade	24036019
Área	ca. 154,24 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2012
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 50000 EUR (Arrendar)

Preço de compra	2.190.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24036019 - 81479 München – Solln

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	54.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.01.2023	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24036019 - 81479 München – Solln

## O imóvel



Número da propriedade: 24036019 - 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: 24036019 - 81479 München – Solln

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine exklusive Drei-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung in Bestlage von München-Solln, die höchsten Wohnkomfort und luxuriöses Ambiente bietet. Diese außergewöhnliche Immobilie beeindruckt durch geräumige und stilvoll gestaltete Wohnräume, perfekte architektonische Sichtachsen, lichtdurchflutete Wohnräume und eine Raumhöhe von etwa 2,97 Metern. Große Fensterfronten ermöglichen nicht nur einen beeindruckenden Ausblick auf die Sollner Kirche St. Johann Baptist und Parkanlagen, sondern sorgen auch für ein helles und freundliches Ambiente. Das besondere Highlight dieser Wohnung ist die halb umlaufende, uneinsehbare Dachterrasse. Raumhohe Fenster-/Türelemente ermöglichen einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Teil der Dachterrasse ist überdacht und wettergeschützt. Sämtliche Räume sind mit elektrisch verstellbaren Alu-Jalousien ausgestattet, die zusätzlichen Komfort und Schutz bieten. Darüber hinaus sorgen zwei elektrisch steuerbare Markisen an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten. Ein weiteres besonderes Merkmal ist die automatische Wohnraumlüftung, die für ein gesundes Raumklima sorgt und gleichzeitig die Energiekosten senkt. Zur Warmwasserbereitung trägt eine Solaranlage unterstützend bei. Bauweise, Wohnraumlüftung und Solaranlage sind ausschlaggebend für einen Spitzenwert der Energieklasse dieser Wohnung bzw. Hausgemeinschaft. Böden aus geölter Eiche, stilvollen Fliesen sowie integrierte, dimmbare Deckenspots unterstreichen das architektonische Design dieser Wohnung. Die neuwertige Einbauküche der Marke Nolte lässt sich durch eine Schiebetür elegant vom Wohnzimmer abtrennen und erfüllt höchste Ansprüche. Der Hauswirtschaftsraum ist mit hochwertigen Miele-Geräten und Einbauschränken ausgestattet. Dieser bietet Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Die gesamte Wohnung verfügt über effiziente Fußbodenheizung. Der Flur und die Ankleide sind mit Oberlichtfenstern versehen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Praktische und großzügige Einbauschränke der Marke Nolte bieten in der Ankleide und im Schlafzimmer viel Stauraum. Die Wohnung bietet zwei en-suite Badezimmer, die direkt mit dem Schlafzimmer und dem Kinder-/Gästezimmer verbunden sind. Das Hauptbadezimmer, das über eine Dusche und eine Badewanne verfügt, grenzt an das Schlafzimmer an, während das Kinder-/Gästebad mit einer Dusche und einem Bidet an das Gästezimmer anschließt. Beide Bäder sind mit hochwertigen Sanitäranlagen ausgestattet. Beide Bäder bieten komfortable Duschen mit integrierten Ablagen und Handtuchheizungen. Zusätzlich gibt es ein weiteres Gäste-WC. Ein XXL-Tiefgaragenstellplatz mit Elektro-Lademöglichkeit und zusätzlichem Platz für ein Motorrad oder einen Roller sowie ein Kellerabteil mit Stromanschluss bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Dieser Tiefgaragenplatz ist für 50.000 € erwerbbar. Der Gesamtpreis für

diese Wohnung beträgt (inkl. Tiefgarage) 2.240.000 € Die Gegensprechanlage mit Kamera und die Verlegung von Leerrohren für Telefon und TV sowie die CAT-Verkabelung für das Netzwerk runden das perfekte Ausstattungspaket dieser Dachterrassen-Wohnung ab.

Número da propriedade: 24036019 - 81479 München – Solln

## Detalhes do equipamento

Exklusive Drei-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung

- \* Bestlage - München-Solln (Alt-Solln)
- \* hervorragende Grundrissgestaltung, architektonisch perfekt umgesetzte Sichtachsen
- \* uneinsehbar, halbumlaufende Dachterrasse mit Außensteckdosen (steuerbar von innen) und Beleuchtung, teilweise überdacht und wettergeschützt
- \* Raumhohe Fensterflächen / großflächige Schiebetüren zur Terrasse
- \* Alle Fenster und Räume mit elektrisch steuerbaren Alu-Jalousien
- \* Automatische Wohnraumlüftung, Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- \* Freier Blick und komplett uneinsehbar
- \* Raumhöhe von ca. 2,97 m
- \* Böden: Eiche -select-geölt, Fliesen
- \* integrierte Deckenspots, dimmbar
- \* Hauswirtschaftsraum mit Einbauten und hochwertiger Miele-Maschinenteknik
- \* Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- \* Aufzug
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen
- \* Flur & Ankleide / Oberlichtfenster
- \* Ankleide & Schlafzimmer mit großzügigen und praktischen Einbauschränken der Marke „Nolte“
- \* Zwei elektrisch steuerbare Markisen auf der Dachterrasse
- \* Neuwertige Einbauküche der Marke Nolte, mit einer Schiebetür zur separaten Abtrennung vom Wohnzimmer
- \* Hochwertige Sanitäranlagen in Bädern und WCs
- \* Zwei en-suite Badezimmer (Hauptbadezimmer mit Dusche und Wanne; Kind-/Gästebad mit Dusche und Bidet)
- \* zusätzliches Gäste-WC
- \* Duschen mit integrierten Ablagen
- \* Handtuchheizung
- \* XXL Tiefgaragenstellplatz / Elektro Ladestation (zusätzlich 50.000€)
- \* Kellerabteil mit Stromanschluss
- \* Gegensprechanlage mit Kamera
- \* Leerrohrverlegung für Telefon und TV
- \* CAT-Verkabelung für Netzwerk

Der Gesamtpreis dieser Wohnung beträgt inkl. Tiefgarage 2.240.000€

Número da propriedade: 24036019 - 81479 München – Solln

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich im südlichen Teil von München im begehrten Stadtteil Solln/Alt-Solln. Dieser Stadtteil ist stark gefragt für Menschen, die in der Millionenstadt München leben möchten, eine hohe Lebensqualität suchen und eine gute Infrastruktur schätzen. Solln bietet die Möglichkeit, den direkten Stadtrubel gegen einen hohen Freizeitwert zu tauschen und trotzdem innenstadtnah zu leben. Die Landschaft in Solln wurde ursprünglich durch die Flüsse Isar und Würm geprägt. Heute liegt der Stadtteil malerisch auf der linken Seite des Isar-Hochufers (flussabwärts gesehen). Gegenüber befinden sich Harlaching und Grünwald. In unmittelbarer Nähe laden das Münchner Isartal, der Münchner Tierpark und der Forstenrieder Park zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Auch die nahegelegenen Isar-Auen bieten viel Grünfläche und sind ein beliebtes Ausflugsziel für die Bewohner. Hier erleben Sie das weit über die Stadtgrenzen bekannte Lebensgefühl "Münchner-Isarflimmern". Das gut ausgebaute Radwegenetz entlang der Isar ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit des Münchner Tierparks, der Innenstadt und des Englischen Gartens. Die Wohnung liegt nur zwei Gehminuten vom Marktplatz entfernt, wo Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten finden: Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsehändler, Edeka, Feinkost Käfer, Blumenläden, Schuhgeschäfte, Modegeschäfte, Boutiquen, Friseure und Schreibwarengeschäfte. Natürlich befinden sich auch Supermärkte und Discounter in der Nachbarschaft. Freitags ist Markttag! Hier wird der Sollner-Marktplatz zum lebendigen Treffpunkt. Schulen, Kindergärten, Banken, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar. Die S-Bahn-Station ist nur zehn Gehminuten entfernt, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr garantiert. Das Münchner 5-Seen-Land/Starnberg ist in ca. 20 Autominuten erreichbar. Die Autobahn A95 (München-Garmisch) ermöglicht Ihnen bequeme Ausflüge in das Voralpenland und Zugspitzmassiv innerhalb einer Stunde. Diese Kombination aus urbanem Leben, hoher Lebensqualität und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht Solln zu einer der gefragtesten Wohnlagen in München.

Número da propriedade: 24036019 - 81479 München – Solln

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2023. Endenergiebedarf beträgt 54.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 24036019 - 81479 München – Solln

## Pessoa de contacto

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Munique  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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