

München – Solln

# Endlich Zuhause angekommen – stilvolle 3,5-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten

Objektnummer: 25251034



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

KAUFPREIS: 1.249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25251034                               |
| Wohnfläche   | ca. 139,53 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer       | 3.5                                    |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 2007                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.249.000 EUR                                                                         |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 38 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung                                           |

Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 78.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.11.2027      | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2007          |

Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie



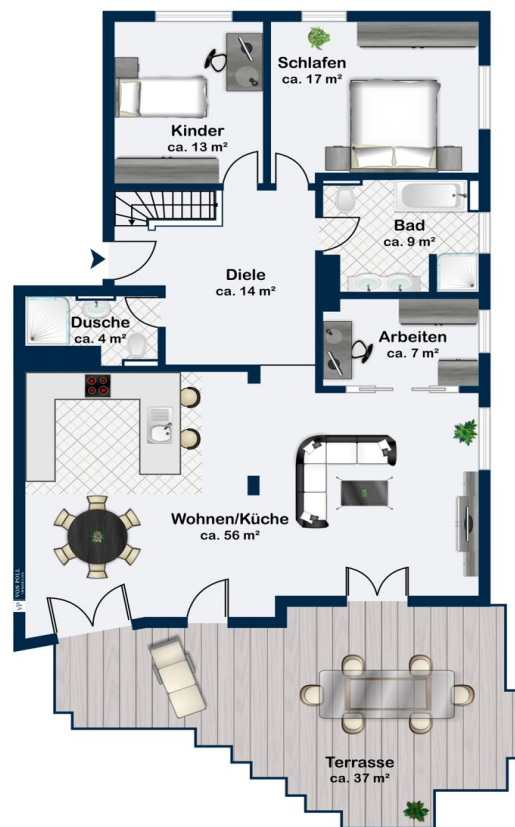
Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie

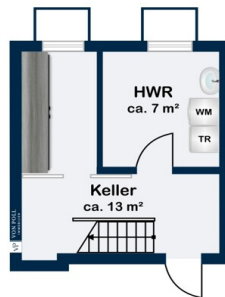


Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Grundrisse



Erdgeschoss

**Untergeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – modern, großzügig und mit besonderem Wohlfühlfaktor.

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2007 erwartet Sie diese beeindruckende 3,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss – ein Ort, der Raum zum Ankommen, Entspannen und Leben bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch eine gelungene Kombination aus moderner Architektur, durchdachtem Grundriss und wohnlicher Atmosphäre.

Im Mittelpunkt steht der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit seinen großen, bodentiefen Fenstern und dem fließenden Übergang zur Terrasse sofort ein Gefühl von Offenheit und Weite vermittelt. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum auf natürliche Weise – perfekt für gemütliche Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Zwei komfortabel geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder stilvoller Homeoffice-Bereich. Die beiden modernen Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag: eines mit Badewanne und Dusche, das andere als elegantes Duschbad – ideal für Gäste oder die morgendliche Routine.

Helle Materialien, große Fenster und eine Fußbodenheizung in allen Räumen schaffen eine Atmosphäre von Wärme und Geborgenheit. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten und fein abgestimmten Oberflächen macht Lust auf gemeinsames Kochen und Genießen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand – sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können.

Eine Treppe in der Diele führt Sie ins Untergeschoss. Dort finden Sie einen Hauswirtschaftsraum sowie ein geräumiges Kellerabteil. Beides perfekt in Ihrer Wohnung integriert. Eine eigene Türe sorgt dafür, dass Sie von hier aus auch die Tiefgarage betreten können.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort, an dem modernes Wohnen und emotionale Geborgenheit harmonisch zusammenfinden. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von ihrem besonderen Charme begeistern.

Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Ausstattung und Details

- Absolut ruhige Lage
- Zwei Schlafzimmer
- Home Office Raum / Bibliothek
- Offener Wohn-Essbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Spots in der Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gästebad mit bodentiefer Dusche
- Zahlreiche Einbauschränke
- Fußbodenheizung
- Alarmanlage
- Terrasse und Garten mit Südausrichtung
- Kleine Eigentümergemeinschaft mit 6 Einheiten
- Regelmäßige Pflege des Gemeinschaftseigentums
- Tiefgaragenstellplatz
- Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss
- Eigener Keller im Untergeschoss

Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Alles zum Standort

München verkörpert eine unvergleichliche Symbiose aus wirtschaftlicher Stärke, kultureller Vielfalt und urbanem Lebensstil auf höchstem Niveau. Die Stadt besticht durch ihre exzellente Infrastruktur, ein breitgefächertes Angebot an erstklassigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie ein pulsierendes Kulturleben, das internationale Standards setzt. Diese Kombination macht München zu einem der begehrtesten Standorte für exklusive Immobilien, die nicht nur durch ihre Wertbeständigkeit überzeugen, sondern auch durch ein Lebensgefühl, das Luxus und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint.

Der Stadtteil Solln präsentiert sich als eine Oase der Ruhe und Exklusivität im Münchner Süden, geprägt von eleganten Villen, stilvollen Einfamilienhäusern und hochwertigen Eigentumswohnungen. Hier trifft eine wohlhabende und kultivierte Nachbarschaft auf eine hervorragende Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die harmonische Verbindung aus naturnaher Idylle und urbaner Anbindung schafft ein Wohnambiente, das diskrete Privatsphäre mit dem Komfort einer erstklassigen Lage vereint. Solln ist somit ein Refugium für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Exklusivität, Sicherheit und eine kultivierte Lebensart legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet großzügige Parkanlagen und gepflegte Spielplätze, die zum entspannten Verweilen einladen. Die medizinische Versorgung ist durch renommierte Fachärzte und eine nahegelegene Apotheke gesichert, was ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit gewährleistet. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit des Münchner Zentrums und weiterer Highlights der Stadt.

Für anspruchsvolle Interessenten bietet diese Lage in Solln eine unvergleichliche Kombination aus diskreter Eleganz, erstklassiger Infrastruktur und einem Lebensumfeld, das höchsten Ansprüchen an Prestige und Lebensqualität gerecht wird. Hier verschmelzen Exklusivität und urbaner Komfort zu einem Wohngefühl, das seinesgleichen sucht und den Inhaber in eine Welt voller Stil, Kultur und Genuss entführt.

Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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.

Objektnummer: 25251034 - 81479 München – Solln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München  
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0  
E-Mail: [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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