

München - Solln

# Gepflegte 3-Zimmer Wohnung in Alt-Solln zum Sofortbezug

Objektnummer: 26251004



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

**KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26251004 - 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: 26251004 - 81479 München - Solln

## Auf einen Blick

Objektnummer	26251004	Kaufpreis	689.000 EUR
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1983	Modernisierung / Sanierung	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26251004 - 81479 München - Solln**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.08.2030	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26251004 - 81479 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251004 - 81479 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251004 - 81479 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251004 - 81479 München - Solln

## Die Immobilie



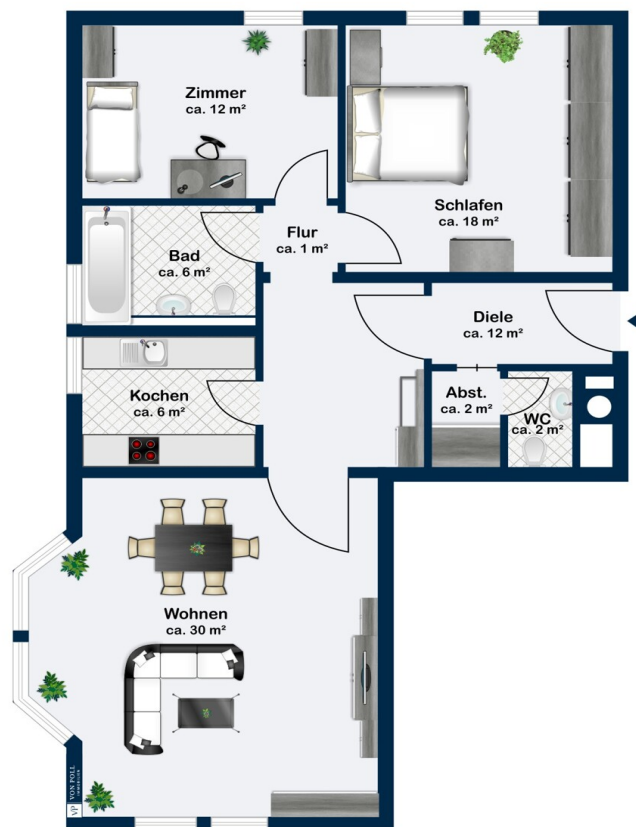
Objektnummer: 26251004 - 81479 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251004 - 81479 München - Solln

## Grundrisse



1. Obergeschoss

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: 26251004 - 81479 München - Solln**

## Ein erster Eindruck

Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983 und wurde 2016 modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch einen durchdachten Grundriss und viel Tageslicht in allen Räumen – ideal für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie einen hellen Wohnbereich, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Küche ist als Einbauküche vorhanden. Das Badezimmer wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, die zusätzlichen Stauraum und Bequemlichkeit bieten.

Die Immobilie vereint eine solide Bausubstanz mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und gepflegtem Zustand, was ein angenehmes Wohngefühl schafft und die Wohnung zu einem einladenden Zuhause macht.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 26251004 - 81479 München - Solln**

## Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- Kleine Eigentümergemeinschaft
- Gartenbenutzung
- Gäste WC
- Abgeschlossene Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Südausrichtung
- Geräumige Diele
- Waschraum im Keller
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

**Objektnummer: 26251004 - 81479 München - Solln**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und grünen Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Der nahegelegene Sendlinger Park sowie die Isar mit dem Flaucher bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien. Beliebte Ausflugsziele wie der Ammersee, Starnberger See und Tegernsee sind gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Biergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben: Der Sollner Bahnhof ist in ca. 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar, die Buslinien 136 und 63 liegen rund 7 Gehminuten entfernt.

**Objektnummer: 26251004 - 81479 München - Solln**

## Weitere Informationen

### 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: 26251004 - 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)