

München - Solln

# Lage, Lage, Lage: Doppelhaushälfte mit Südausrichtung am Sollner Feld

Objektnummer: 26251014



**KAUFPREIS: 944.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 404 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26251014 - 81477 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: 26251014 - 81477 München - Solln**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26251014</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 105,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>09.07.2026</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>944.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2011</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 47 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon</b>

**Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>158.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>08.07.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1970</b>

Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln

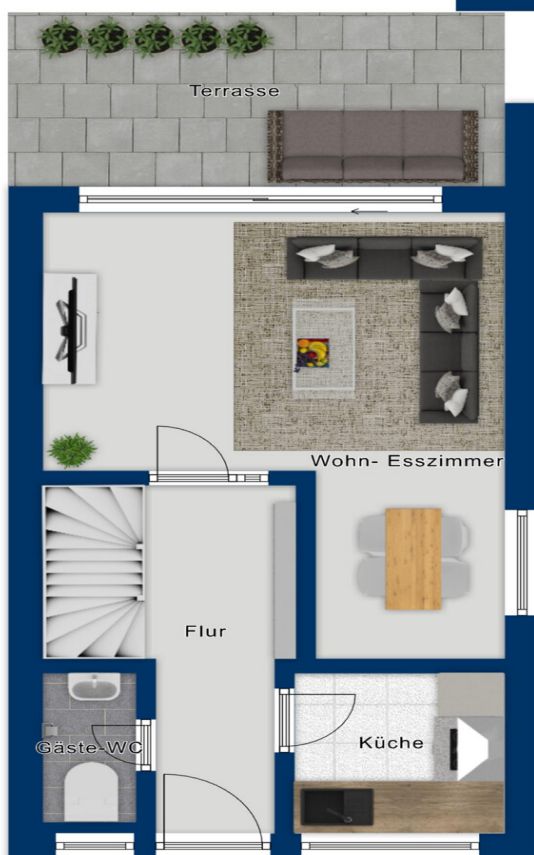
## Die Immobilie



Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln

## Grundrisse

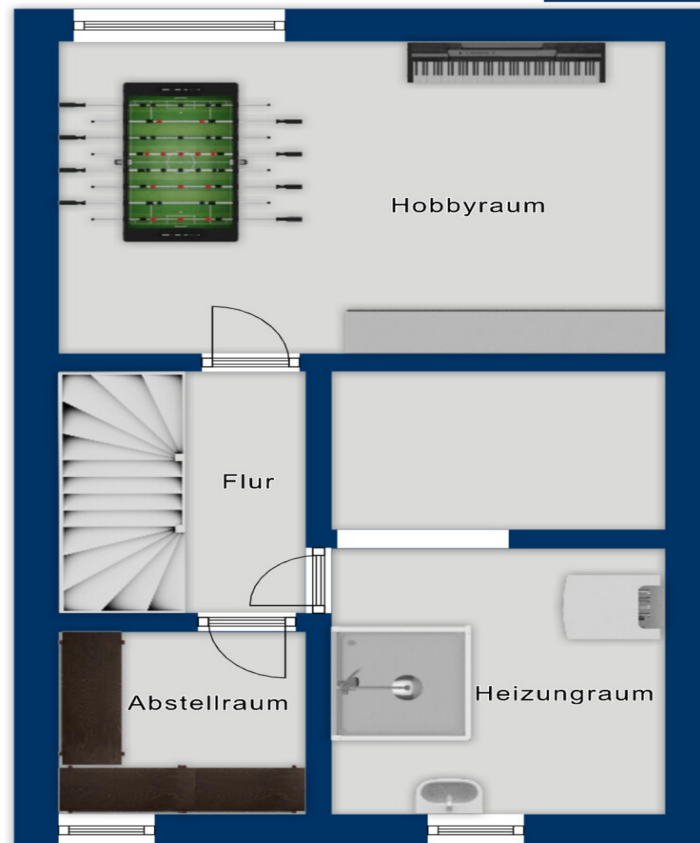
VP



Fliesenplan, nicht maßstablich



3D-Plan, nicht maßstablich



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

**Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln**

## **Ein erster Eindruck**

**Herzlich Willkommen in ihrem neuen Zuhause!**

**Diese außergewöhnliche Immobilie bietet das perfekte Zuhause für Familien oder Paare, die maximalen Wert auf Privatsphäre und eine ruhige Lage legen. Die charmante Doppelhaushälfte zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus und bietet den idealen Spielraum, um eigene Gestaltungsideen zu verwirklichen.**

**Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen großzügig gestalteten Flur, der Sie direkt in das angrenzende Wohn- und Esszimmer leitet. Durch die großen Fensterfronten ist der Raum lichtdurchflutet und begeistert mit einer idyllischen Atmosphäre sowie dem Blick in den grünen Garten. Vom Wohnzimmer aus führt der Weg auf eine nach Süden ausgerichtete Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Die Küche bietet individuellen Gestaltungsspielraum und die optimale Möglichkeit für ein offenes Raumkonzept. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein separates Gäste-WC.**

**Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Zusätzlich steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das ideal als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Besonders einladend ist der sonnige Balkon, von dem aus sich die Aussicht auf die Weite des angrenzenden Feldes genießen lässt.**

**Das Untergeschoss bietet einen großzügigen Hobbyraum, der sich hervorragend als komfortabler Gästebereich eignet oder flexibel für Arbeit und Freizeit genutzt werden kann.**

**Ein echtes Highlight des Anwesens ist der gepflegte Garten, der aufgrund des nicht einsehbaren Grundstücks eine angenehme Privatsphäre garantiert. Zudem bietet ein überdachter Außenbereich die perfekte Voraussetzung für gesellige Abende im Freien mit Freunden und Familie. Eine private Garage rundet das Angebot dieser besonderen Immobilie ab.**

**Diese sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte kombiniert somit absolute Ruhe und maximale Privatsphäre mit einer exklusiven Lage und stellt eine seltene Gelegenheit für Käufer dar, die ihr neues Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.**

**Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln**

## **Ausstattung und Details**

- Absolut ruhige Lage
- Garten mit Südausrichtung
- Lage direkt am Sollner Feld
- Immobilie mit Süd-Westausrichtung
- Geräumiger Wohn-Essbereich
- Küche könnte geöffnet werden
- Individuell nutzbarer Hobbyraum
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit Badewanne
- Terrasse und Balkon mit Südausrichtung
- Überdachter Aussenbereich
- Geräumige Garage
- Zusätzlicher Stellplatz in der Einfahrt
- Flachdach saniert in 2009
- Fenster zum großen Teil ausgetauscht
- Ölheizung aus 2011
- Sanierungsbedürftig

**Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im begehrten Münchner Süden im Stadtbezirk Solln und verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die gewachsene Nachbarschaft, das gepflegte Wohnumfeld sowie die Nähe zu zahlreichen Grünflächen machen diesen Standort zu einer der beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte, Bäcker, Apotheken sowie zahlreiche Ärzte und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem vielfältigen Bildungsangebot: Mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Auch der Freizeitwert der Lage überzeugt. Die umliegenden Grünanlagen, darunter die Grünanlage Herterichstraße und das Schuchwäldchen, laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein. Zahlreiche Spielplätze sowie verschiedene Sport- und Fitnessangebote ergänzen das attraktive Freizeitangebot und schaffen beste Voraussetzungen für eine aktive Lebensweise.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch die Münchner Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto bequem erreichbar. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen bestehen zudem kurze Wege in Richtung der umliegenden Naherholungsgebiete sowie in das bayerische Voralpenland.

Hier wohnen Sie in einem gewachsenen und beliebten Wohnumfeld, das urbanen Komfort, eine ausgezeichnete Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert auf ideale Weise miteinander verbindet und beste Voraussetzungen für ein langfristig angenehmes Wohngefühl bietet.

**Objektnummer: 26251014 - 81477 München - Solln**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26251014 - 81477 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)**