

München - Solln

# Gepflegte Drei-Zimmer Wohnung in absolut ruhiger Lage in Alt-Solln

Objektnummer: 26251008



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

**KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26251008 - 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: 26251008 - 81479 München - Solln**

## Auf einen Blick

|                      |  |                    |  |
|----------------------|--|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b>  | <b>26251008</b>                            | <b>Kaufpreis</b>   | <b>699.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>    | <b>ca. 86 m<sup>2</sup></b>                | <b>Wohnung</b>     | <b>Etagenwohnung</b>   |
| <b>Bezugsfrei ab</b> | <b>22.04.2026</b>                          | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Etage</b>         | <b>1</b>                                   | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Zimmer</b>        | <b>3</b>                                   | <b>Nutzfläche</b>  | <b>ca. 5 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Schlafzimmer</b>  | <b>2</b>                                   | <b>Ausstattung</b> | <b>Einbauküche, Balkon</b>   |
| <b>Badezimmer</b>    | <b>1</b>                                   |                    |  |
| <b>Baujahr</b>       | <b>2001</b>                                |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>    | <b>1 x Tiefgarage, 29000 EUR (Verkauf)</b> |                    |  |

**Objektnummer: 26251008 - 81479 München - Solln**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                      |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieinformationen</b>        | <b>VERBRAUCH</b>     |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>91.30 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>01.10.2028</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>C</b>             |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>2002</b>          |

Objektnummer: 26251008 - 81479 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251008 - 81479 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251008 - 81479 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251008 - 81479 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251008 - 81479 München - Solln

## Die Immobilie



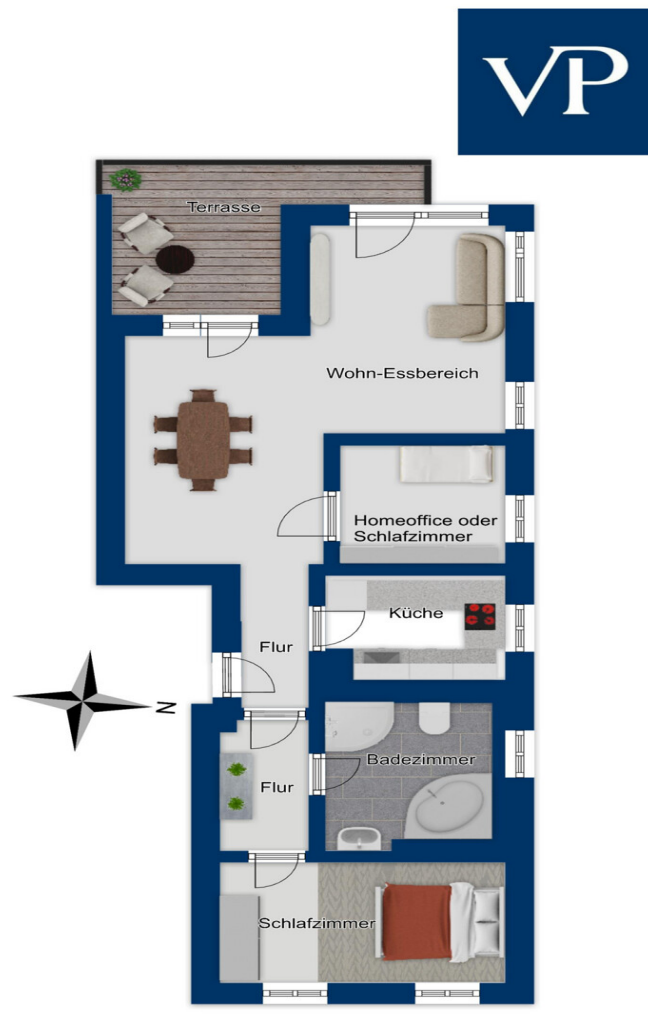
Objektnummer: 26251008 - 81479 München - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251008 - 81479 München - Solln

## Grundrisse



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: 26251008 - 81479 München - Solln**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung empfängt Sie in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2001 und begeistert auf rund 86 m<sup>2</sup> mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Zimmern und einer Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt. Ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Singles oder Paare mit ausreichend Raum, um sich auch langfristig individuell zu entfalten.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung - ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Genießen. Hier lassen sich Wohnen und Essen harmonisch verbinden. Große, bodenlange Fensterflächen geben den Blick frei auf den geschützten Landschaftsstreifen und durchfluten den Raum mit warmem Tageslicht und schaffen eine freundliche Stimmung. Die weitläufige Gestaltung eröffnet zudem die attraktive Möglichkeit, bei Bedarf ein weiteres Zimmer abzutrennen — etwa für ein Homeoffice, ein Gäste- oder Kinderzimmer — ohne dass der Wohnkomfort verloren geht. Von hier aus treten Sie direkt hinaus auf die einladende West-Terrasse, die an schönen Tagen zum zweiten Wohnzimmer mit Sonne bis zum Untergang wird und zu entspannten Momenten unter freiem Himmel einlädt.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet eine wohltuende Rückzugsoase. Angenehm geschnitten, mit Platz für ein komfortables Bett und viel Stauraum, entsteht hier ein Raum, in dem Erholung und Geborgenheit im Mittelpunkt stehen.

Die separate Küche überzeugt durch ihre praktische Aufteilung und schafft einen komfortablen, eigenen Bereich zum Kochen. Ideal für alle, die das Zubereiten von Mahlzeiten bewusst genießen möchten.

Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen: großzügig gestaltet und mit Granitfliesen ausgestattet, überzeugt es durch seine hochwertige Ausführung. Eine Whirlpoolwanne sowie eine separate Dusche mit Dampffunktion verwandeln den Raum in einen kleinen Wellnessbereich für den Alltag.

Insgesamt verbindet diese Wohnung solide Bauqualität mit einem durchdachten Wohnkonzept, viel Licht und einem äußerst gepflegten Gesamtzustand und bietet zugleich die Flexibilität, sich an veränderte Lebenssituationen anzupassen. Die perfekte Basis für ein stilvolles Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Ein großzügiges Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox runden das wunderbare Angebot ab.

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem Wohnangebot begeistern —  
wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause zeigen zu dürfen**

**Objektnummer: 26251008 - 81479 München - Solln**

## **Ausstattung und Details**

- Absolut ruhige Lage
- Schlafzimmer nach Osten
- Badezimmer mit Whirlpoolwanne und Dampfdusche
- Westterrasse
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesenboden in Küche
- Granitboden im Badezimmer
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Zusätzlicher Waschmaschinenanschluss im UG
- Sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox
- Photovoltaikanlage
- Saniertes Dach
- 2. Schlafzimmer wird seitens der Eigentümer gerade beauftragt.
- Aufzug
- Kellerabteil

**Objektnummer: 26251008 - 81479 München - Solln**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie liegt in einem ruhigen und grünen Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Direkt gelegen an einem geschützten Landschaftsbestandteil verspricht die Lage und Ausrichtung Ruhe, Erholung und entspannte Atmosphäre. Der nahegelegene Siemens Park sowie die Isar mit Zoo und Floßlande 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: 26251008 - 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: 26251008 - 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)**