

München – Solln

# Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit überdachtem Süd-West-Balkon in Sollner Bestlage!

Objektnummer: 25036018



KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25036018 - 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: 25036018 - 81479 München – Solln

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25036018                               |
| Wohnfläche   | ca. 117,6 m <sup>2</sup>               |
| Etage        | 1                                      |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 2012                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>30000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.280.000 EUR                                                                         |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Sauna,<br>Balkon                                                            |

Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht    | Endenergieverbrauch         | 54.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.01.2033       | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2012          |



Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036018 - 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: 25036018 - 81479 München – Solln

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese exklusive Vier-Zimmer-Wohnung in der begehrten Villenlage von München-Solln (Alt-Solln). Die Wohnung bietet anspruchsvolle Wohnqualität in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 2012. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumverteilung eignet sich diese Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und hochwertige Ausstattung legen.

Bei Betreten der Wohnung beeindruckt sofort die außergewöhnliche Raumhöhe von ca. 2,97 m, die zusammen mit den raumhohen Fensterflächen ein Gefühl von Offenheit und Helligkeit vermittelt. Der überdachte Balkon mit Süd-West-Ausrichtung ist wettergeschützt und mit steuerbaren Beleuchtungselementen sowie Außensteckdosen versehen, die von innen bedient werden können.

Stilvolle Fliesen in Holzoptik, Natursteinboden und Fliesen im Bad und WC sowie integrierte, dimmbare Deckenspots unterstreichen das architektonische Interieur-Design dieser Wohnung. Sie verfügt über eine neuwertige, offene Küche mit Miele-Geräten, Kochinsel sowie höhenverstellbare Abzugshaube von der Firma Berbel, die keine Wünsche offenlässt. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet praktische Einbauten und einen hochwertigen Weinkühlschrank der Marke vinoThek.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt die in allen Räumen installierte Fußbodenheizung. Das Badezimmer ist als En-suite-Bereich konzipiert und beinhaltet eine luxuriöse Dusche, eine Whirlpoolwanne, einen Doppelwaschtisch, eine Infrarotsauna und ein integriertes Surround-System von Gira. Ein zusätzliches Gäste-WC mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden.

Moderne Annehmlichkeiten wie eine automatische Wohnraumlüftung und eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung unterstreichen den zukunftsorientierten Wohncharakter. Die Fenster der gesamten Wohnung sind mit elektrisch steuerbaren Alu-Jalousien ausgestattet, die optimale Beschattung gewährleisten.

Zur Wohnung gehört ein XXL-Tiefgaragenstellplatz, der für 30.000 € zusätzlich erworben werden kann. Ein Kellerabteil mit Stromanschluss bietet zusätzlichen Stauraum. Der Gesamtpreis für diese Wohnung beträgt (inkl. Tiefgarage) 1.310.000 €

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!



Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Ausstattung und Details

Exklusive Vier-Zimmer-Wohnung mit überdachtem Balkon

- \* Bestlage - München-Solln (Alt-Solln)
- \* hervorragende Grundrissgestaltung
- \* überdachter Balkon (Süd-West-Ausrichtung) mit Außensteckdosen (steuerbar von innen) und Beleuchtung von unten sowie Deckenspots (dimmbar), überdacht und wettergeschützt
- \* Raumhohe Fensterflächen / großflächige Schiebetüren zur Terrasse
- \* alle Fenster und Räume mit elektrisch steuerbaren Alu-Jalousien
- \* automatische Wohnraumlüftung, Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- \* Raumhöhe von ca. 2,97 m
- \* Fliesen in Holzoptik, Natursteinboden und Fliesen in Bad/WC
- \* integrierte Deckenspots in gesamter Wohnung (dimmbar)
- \* Hauswirtschaftsraum mit Einbauten und hochwertigem Weinkühlschrank (Marke vinoThek)
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen
- \* neuwertige offene Küche mit hochwertiger Miele-Maschinentechnik, Kochinsel und höhenverstellbare Abzugshaube von der Firma Berbel
- \* hochwertige Sanitäranlagen in Bädern und WCs
- \* En-suite Badezimmer mit Dusche, Whirlpoolwanne, Doppelwaschtisch, Infrarotsauna und integriertem Surround-System (Gira)
- \* Handtuchheizung
- \* zusätzliches Gäste-WC mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- \* Aufzug
- \* XXL Tiefgaragenstellplatz (zusätzlich 30.000€)
- \* Kellerabteil mit Stromanschluss

Der Gesamtpreis dieser Wohnung beträgt inkl. Tiefgarage 1.310.000€

Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Alles zum Standort

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".

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 gut ausgebaute Radwegenetz entlang der Isar ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit des Münchner Tierparks, der Innenstadt und des Englischen Gartens.

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.

Objektnummer: 25036018 - 81479 München – Solln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2033.

Endenergieverbrauch 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25036018 - 81479 München – Solln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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