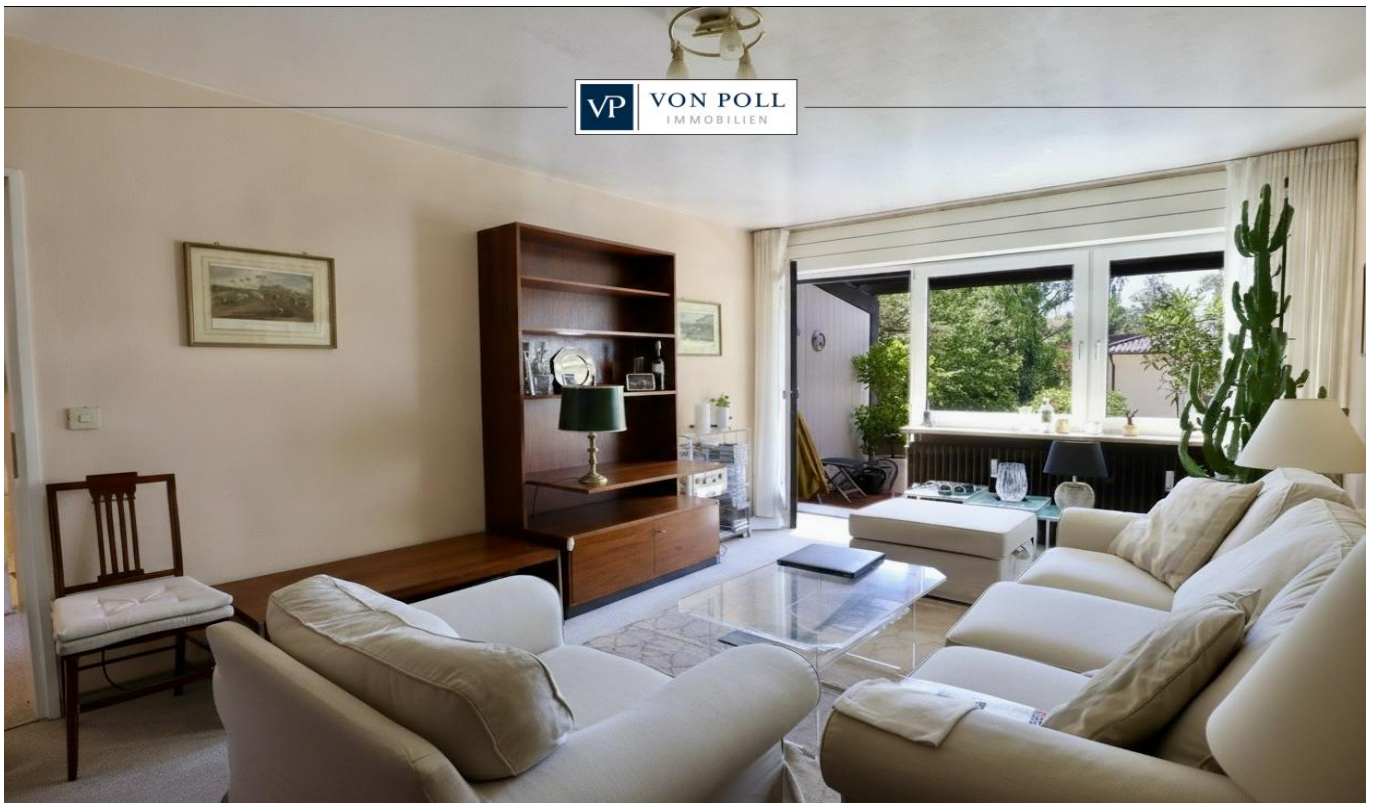


München - Solln

Investment in Solln: Kapitalanlage mit hervorragender Rendite im Münchener Süden

Objektnummer: 26251018



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54,69 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26251018 - 81479 München - Solln

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26251018 - 81479 München - Solln

Auf einen Blick

Objektnummer	26251018	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 54,69 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1973	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)	Nutzfläche	ca. 3 m²
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26251018 - 81479 München - Solln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	168.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.03.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26251018 - 81479 München - Solln

Die Immobilie



Objektnummer: 26251018 - 81479 München - Solln

Die Immobilie



Objektnummer: 26251018 - 81479 München - Solln

Die Immobilie



Objektnummer: 26251018 - 81479 München - Solln

Grundrisse



Figurieren, nicht maßstäblich

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: 26251018 - 81479 München - Solln

Ein erster Eindruck

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung in München-Solln stellt eine interessante Kapitalanlage mit solider Vermietbarkeit dar. Der funktionale Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung und eignet sich insbesondere für Singles oder Paare wodurch eine nachhaltige Nachfrage am Mietmarkt gegeben ist.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer. Durch die praktische Aufteilung entsteht eine angenehme Wohnsituation. Der Balkon ist nach Westen ausgerichtet.

Im Untergeschoss gibt es ein Kellerabteil sowie einen Tiefgaragen Einzelstellplatz.

Der aktuelle Eigentümer möchte die Immobilie langfristig mieten und ist bereit eine monatliche Miete, deutlich über dem Mietspiegel, zu bezahlen.

Überzeugen Sie sich persönlich von diesem hervorragenden Investment und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26251018 - 81479 München - Solln

Ausstattung und Details

- **Ruhige Lage**
- **Balkon nach Westen**
- **Schlafzimmer und Wohnzimmer**
- **Einbauküche**
- **Badezimmer**
- **Kellerabteil**
- **Dach saniert in 2022**
- **Heizung erneuert in 2023**

Objektnummer: 26251018 - 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: 26251018 - 81479 München - Solln

Sonstige Angaben

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: 26251018 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com