

München / Solln - Solln

# Einziehen und genießen: Energetisch modernisiertes Familienidyll mit Süd-Garten in Solln

Objektnummer: 26251016



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

**KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 252 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln**

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

Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln

## Auf einen Blick

Objektnummer	26251016	Kaufpreis	998.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1963	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf	Endenergiebedarf	143.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.03.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln

## Die Immobilie



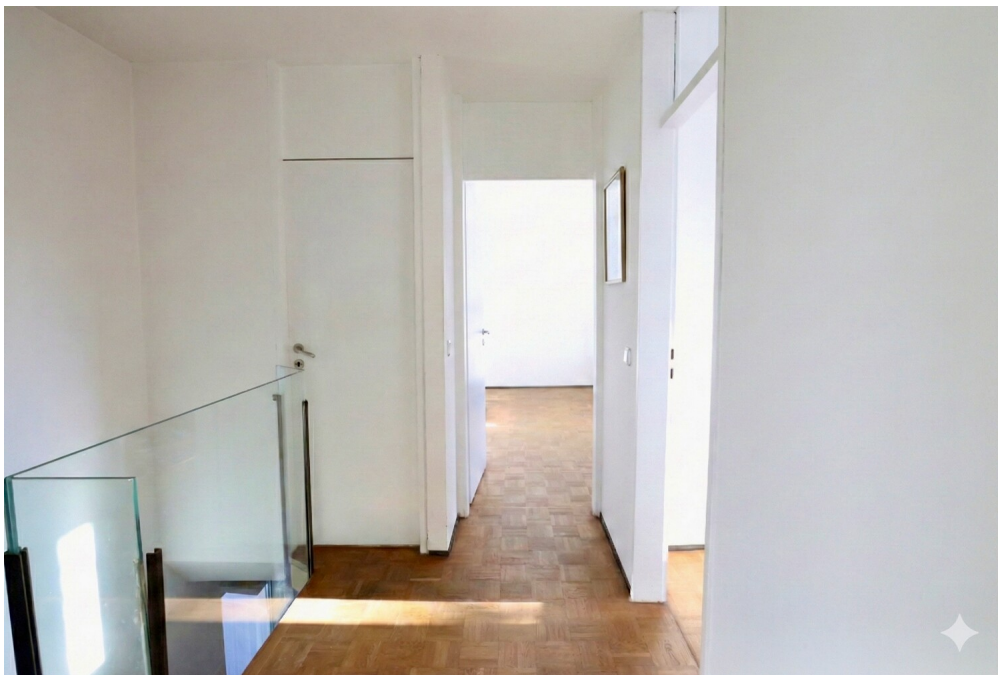
Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln

## Die Immobilie



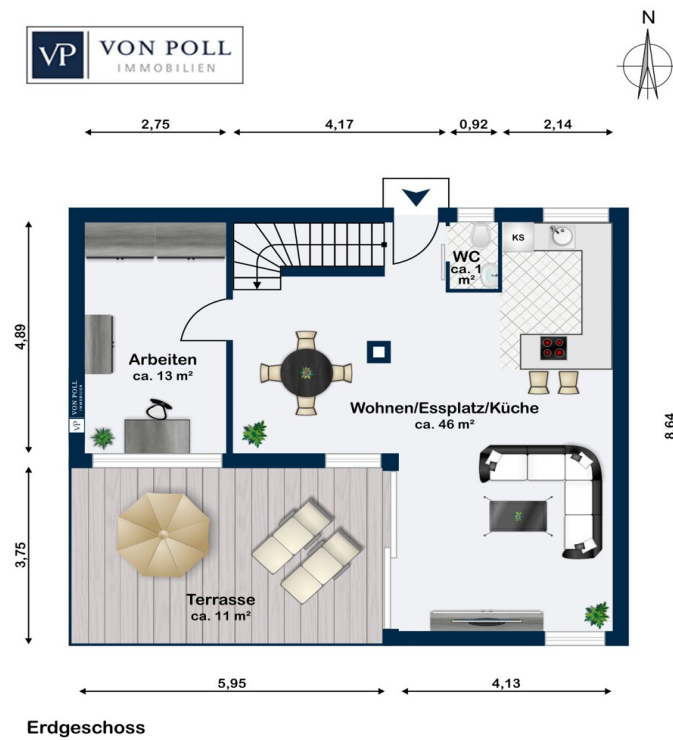
Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln

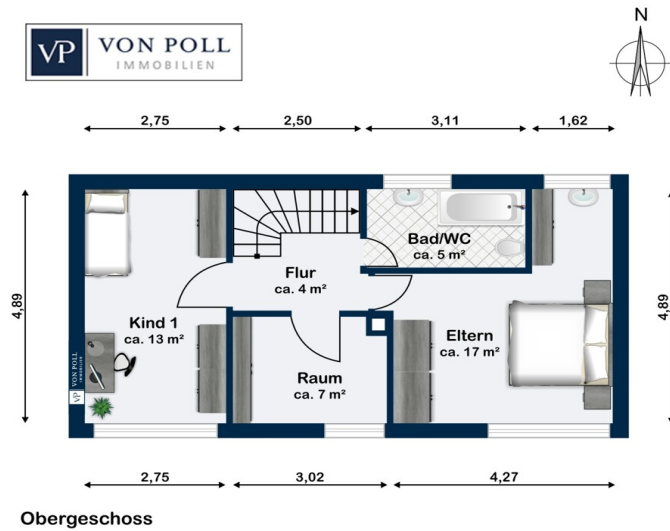
## Die Immobilie

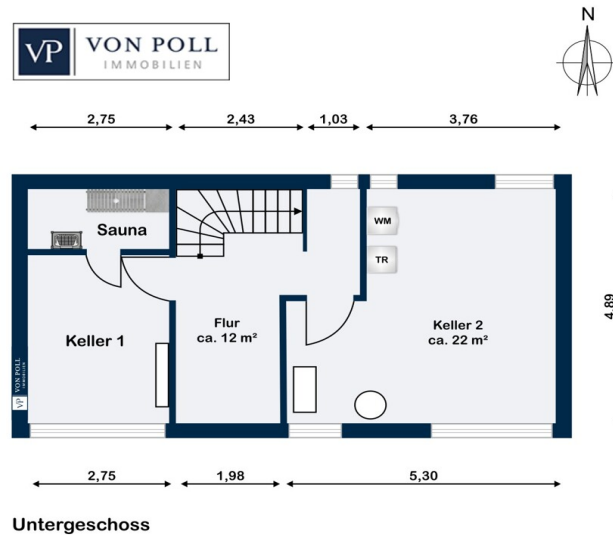


Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln

# 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: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln**

## **Ein erster Eindruck**

**Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

**Suchen Sie ein Zuhause, das den Charme einer eingewachsenen Wohngegend mit modernstem Wohnkomfort vereint? Dieses lichtdurchflutete Reihenmittelhaus (Baujahr 1963) in einer der begehrtesten Lagen des Münchner Südens bietet Ihnen genau das. Das Beste vorweg: Zwischen 2012 und 2021 wurde die Immobilie umfassend und hochwertig saniert. Zentrale Bauteile wie Dach, Fenster, Fassade und Haustechnik sind auf dem neuesten Stand. Für Sie bedeutet das: kein Sanierungsstau, sondern sofortige Vorfreude auf Ihr neues Zuhause!**

**Das absolute Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während der exklusive Glaskamin für eine traumhafte Atmosphäre sorgt. Durch große Fensterflächen verschmilzt der Innenraum harmonisch mit der sonnenverwöhnten Süd-Terrasse. Der liebevoll angelegte Garten wird so zu Ihrem privaten Rückzugsort – ob für laue Sommerabende oder als sichere Spieloase für die Kinder.**

**Mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt fünf Räumen passt sich das Haus perfekt an Ihre Bedürfnisse an. Neben dem Wohnbereich erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer und ein helles Arbeitszimmer im 1. OG mit beruhigendem Blick ins Grüne. Zusätzlichen Freiraum bietet das toll nutzbare Untergeschoss mit drei Räumen – ideal für Ihre Werkstatt oder eine zukünftige Heimsauna. Ein praktischer Schuppen am Eingang löst zudem jedes Platzproblem für Fahrräder und Gartengeräte.**

**Solln vereint idyllisches, ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur. Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar – ebenso wie herrliche Grünflächen für höchste Lebensqualität.**

**Erleben Sie dieses besondere Haus live und lassen Sie sich begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!**

**Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln**

## **Ausstattung und Details**

- **Ruhige Lage**
- **Südausrichtung**
- **Gepflegter Garten**
- **Neu angelegte Terrasse**
- **Offene Küche**
- **Kaminofen im Wohnzimmer**
- **Großer Wohn-Ess-Kochbereich**
- **Fensterfront mit Schiebeelement zur Südterrasse**
- **Sanierung Fenster in 2019/2020**
- **Sanierung Dach in 2015**
- **Sanierung Badezimmer 2012**
- **Sanierung Sanitär 2012**
- **Sanierung Heizanlage 2012**
- **Sanierung Fassade 2021**
- **Sanierung Garten in 2019**
- **Fahrrad- und Geräteschuppen aus 2023**
- **Finnische Sauna im Untergeschoss**
- **Parkettboden**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Zusätzliches Waschbecken im Schlafzimmer**
- **Gäste WC im Erdgeschoss**
- **Real geteilt**

**Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln**

## **Alles zum Standort**

**Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im südlichen Münchner Stadtteil Solln. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer familienfreundlichen Nachbarschaft.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind bequem erreichbar. Auch größere Supermärkte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung.**

**Das nahe Isartal, der Forstenrieder Park sowie der Tierpark Hellabrunn bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur. Ebenso laden der Hinterbrühler See und das Naturbad Maria Einsiedel zu Ausflügen und Erholung im Freien ein.**

**Dank der guten Anbindung über die S-Bahn-Linien S7 und S20 sowie mehrere Buslinien erreicht man die Münchner Innenstadt in etwa 20 Minuten. Mit dem Auto bestehen über den Mittleren Ring sowie die Autobahnen A95 und A96 schnelle Verbindungen in alle Richtungen – sowohl in die Innenstadt als auch ins Alpenvorland.**

**Diese Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen – ideal für Familien und alle, die stadtnah und dennoch naturnah leben möchten.**

**Objektnummer: 26251016 - 81477 München / Solln - Solln**

## **Sonstige Angaben**

### **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: 26251016 - 81477 München / Solln - 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)**