

München - Solln

Neubau Maisonette zum Erstbezug - Ihr neues Domizil am Siemenspark

Objektnummer: 26251025



KAUFPREIS: 970.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,46 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26251025 - 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: 26251025 - 81479 München - Solln

Auf einen Blick

Objektnummer	26251025
Wohnfläche	ca. 95,46 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	970.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 11 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26251025 - 81479 München - Solln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	17.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.10.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	14

Objektnummer: 26251025 - 81479 München - Solln

Die Immobilie



Objektnummer: 26251025 - 81479 München - Solln

Die Immobilie



Objektnummer: 26251025 - 81479 München - Solln

Die Immobilie



Objektnummer: 26251025 - 81479 München - Solln

Die Immobilie



Objektnummer: 26251025 - 81479 München - Solln

Die Immobilie



Objektnummer: 26251025 - 81479 München - Solln

Die Immobilie



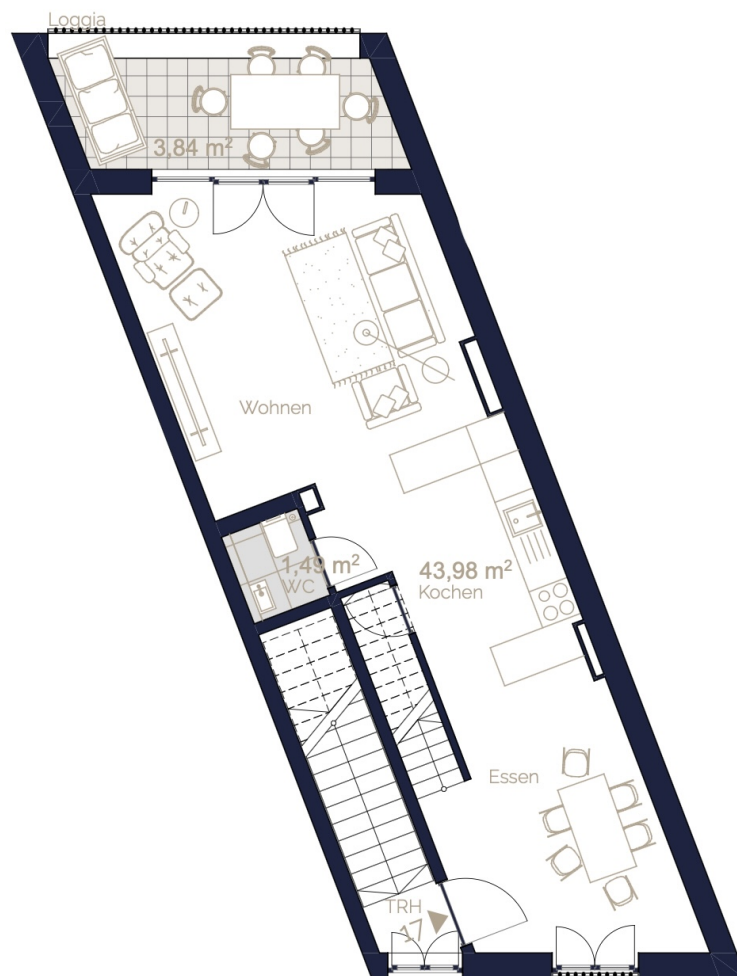
Objektnummer: 26251025 - 81479 München - Solln

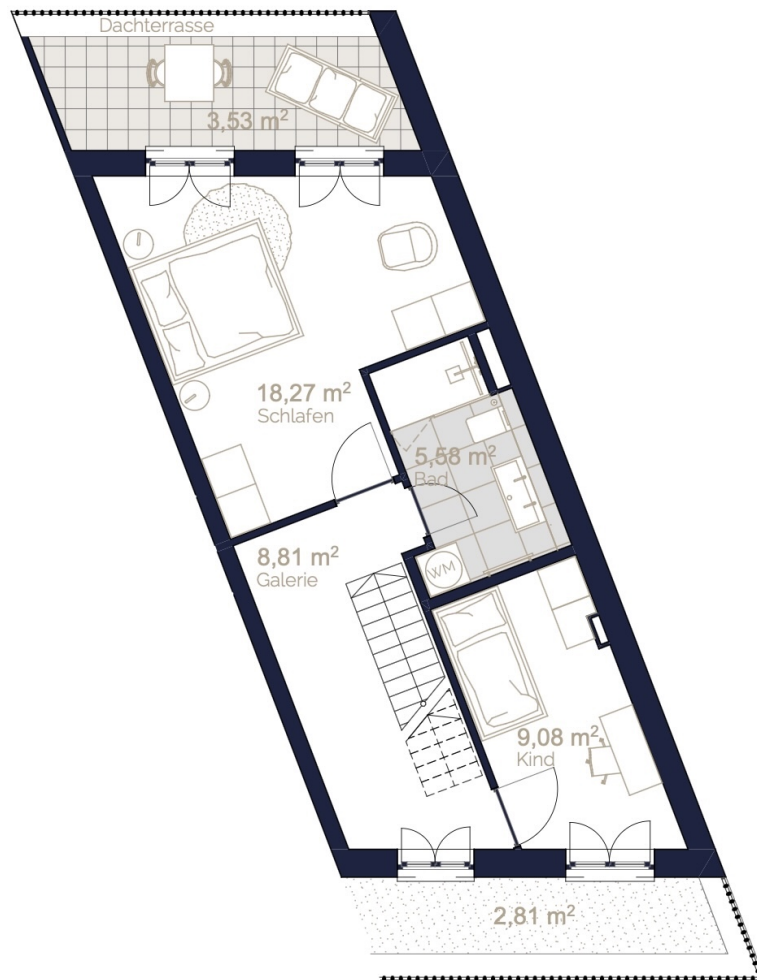
Die Immobilie



Objektnummer: 26251025 - 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: 26251025 - 81479 München - Solln

Ein erster Eindruck

Wohnen auf zwei Ebenen!

Diese hochwertige Maisonettewohnung aus dem Baujahr 2024 vereint auf rund 95 m² modernes Design, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung zu einem Zuhause mit besonderem Charakter. Loggia und private Dachterrasse ergänzen das Raumangebot um zwei attraktive Außenbereiche und schaffen ein Wohnkonzept, das Offenheit und Rückzug gleichermaßen ermöglicht.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller, offen gestalteter Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des täglichen Lebens bildet. Bodentiefe Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räume. Die hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und verbindet Funktionalität mit modernem Design. Die angrenzende Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet den idealen Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden am Abend.

Über die innenliegende Treppe gelangen Sie in den privaten Wohnbereich der Maisonette. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte bieten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Durch die klare Trennung der Ebenen entstehen ein angenehmes Maß an Privatsphäre und ein Wohngefühl, das sich deutlich von einer klassischen Etagenwohnung abhebt.

Das stilvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit Sanitärusernamekten von Vigour, hochwertigen Hansgrohe-Armaturen und einer zeitlosen Gestaltung. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Wohnung sinnvoll und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein echtes Highlight ist die private Dachterrasse. Sie schafft einen geschützten Rückzugsort unter freiem Himmel und lädt dazu ein, sonnige Stunden zu genießen, Freunde zu empfangen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Auch technisch überzeugt die Wohnung auf ganzer Linie. Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden sowie hochwertige Materialien und Ausstattungsdetails sorgen für ein angenehmes Wohnklima und zeitgemäßen Komfort.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken direkt im Haus ermöglicht sowie ein eigenes Kellerabteil.

Diese Maisonettewohnung verbindet die Großzügigkeit und Privatsphäre eines Hauses mit den Vorzügen einer modernen Neubauwohnung und bietet ein Wohnambiente, das gleichermaßen funktional wie außergewöhnlich ist.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von diesem besonderen Wohnangebot zu überzeugen!

**Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: Wohnung 970.000 € + Stellplatz 35.000 € =
Gesamtpreis 1.005.000 €**

Objektnummer: 26251025 - 81479 München - Solln

Ausstattung und Details

- Fertiggestellter Neubau
- Erstbezug
- Provisionsfrei
- Moderne, hochwertige Material- und Ausstattungsqualität
- Badezimmer mit Sanitärausstattung von Vigour
- Armaturen von Hansgrohe
- Einbauküche mit Geräten von Siemens
- Fliesenboden im Badezimmer
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Dachterrasse mit Süd-Ostausrichtung im 3. OG
- Loggia mit Süd-Ostausrichtung neben dem Wohnzimmer
- Elektrische Rolläden
- Bodentiefe Fenster
- Dreifachverglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Moderne Klingelanlage mit Videoscreen
- Tiefgarage mit Einzelstellplatz

Objektnummer: 26251025 - 81479 München - Solln

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Solln im beliebten Münchner Süden und überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Nur wenige Minuten entfernt lädt das idyllische Isarhochufer zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Direkt angrenzend bietet der Hermann-von-Siemens-Sportpark zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Erholung und schafft einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie EDEKA, ALDI sowie eine Apotheke sind bequem in rund zwölf Gehminuten erreichbar. Das nahegelegene Fitnessstudio Elements ergänzt das vielfältige Angebot für eine aktive und gesundheitsbewusste Lebensweise.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie und ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität im Alltag. Die nur etwa zwei Gehminuten entfernte Bushaltestelle sowie der in rund 15 Minuten fußläufig erreichbare S-Bahnhof Siemenswerke sorgen für eine komfortable Anbindung an die Münchner Innenstadt und das gesamte öffentliche Verkehrsnetz. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn in Richtung Garmisch-Partenkirchen und genießen damit kurze Wege sowohl in die Münchner City als auch ins bayerische Voralpenland. Der Starnberger See liegt nur etwa 25 Fahrminuten entfernt und lädt zu spontanen Ausflügen und erholsamen Stunden am Wasser ein. Auch der Flughafen München ist mit einer Fahrzeit von rund einer Stunde bequem erreichbar und gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung.

Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das Erholung, Alltag und Mobilität auf ideale Weise miteinander verbindet und damit beste Voraussetzungen für ein dauerhaft angenehmes Wohngefühl schafft.

Objektnummer: 26251025 - 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: 26251025 - 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