München Solln

Charmante 3- Zimmer Wohnung mit Südbalkon im ruhigen Alt-Solln

Objektnummer: 25251021

KAUFPREIS: 685.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 87 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25251021 - 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: 25251021 - 81479 München Solln

Auf einen Blick

Objektnummer	25251021
Wohnfläche	ca. 87 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	685.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25251021 - 81479 München Solln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.05.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	101.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25251021 - 81479 München Solln

Die Immobilie

Objektnummer: 25251021 - 81479 München Solln

Die Immobilie

Objektnummer: 25251021 - 81479 München Solln

Die Immobilie

Objektnummer: 25251021 - 81479 München Solln

Die Immobilie

Objektnummer: 25251021 - 81479 München Solln

Die Immobilie

Objektnummer: 25251021 - 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: 25251021 - 81479 München Solln

Ein erster Eindruck

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung in Alt-Solln

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines ruhigen, zweigeschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1967 im begehrten Stadtteil Alt-Solln. Mit einer Wohnfläche von ca. 87?m² überzeugt sie durch einen durchdachten Grundriss und viel Tageslicht.

Der großzügige Wohnbereich sowie ein Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet und bieten direkten Zugang zum ca. 10,5?m² großen Balkon, der zum Entspannen und Genießen sonniger Stunden einlädt. Die angrenzende Einbauküche ist funktional und gepflegt, das Bad verfügt über eine Badewanne. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung bietet also insgesamt zwei Schlafzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Der Bodenbelag besteht aus Parkett in den Wohnräumen sowie Fliesen in Küche und Bädern.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz. Das monatliche Hausgeld beträgt 437?€.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021, die Fenster sind mit Doppelverglasung ausgestattet. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand, bspw. wurden Fassade und Balkone 2015 umfassend saniert, die Wohneinheit ist ruhig gelegen und überzeugt durch ihr angenehmes Wohnumfeld.

Objektnummer: 25251021 - 81479 München Solln

Ausstattung und Details

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87?m² Wohnfläche
Sonnenbalkon (Südseite) mit ca. 10,5?m²
2 Schlafzimmer + Wohnzimmer
Einbauküche, Bad mit Wanne + Gäste-WC
Tiefgaragenstellplatz
Gepflegtes Haus aus 1967 (nur 2 Etagen)
Gasheizung, doppelt verglaste Fenster
Hausgeld: 437?€/Monat
Parkett- und Fliesenböden

Objektnummer: 25251021 - 81479 München Solln

Alles zum Standort

Der Münchner Stadtteil Solln liegt nahe zur Innenstadt, aber gleichzeitig im Grünen und nicht weit des oberbayerischen Voralpenlandes. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie S-Bahn und Busstation sind fußläufig zu erreichen.
Die Lage bietet zahlreiche Einkaufs- sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Das malerische Isartal sowie der Tierpark Hellabrunn und die umliegenden Wälder laden zu spontanen Ausflügen ein. Der Golfplatz Thalkirchen liegt in unmittelbarer Nähe zum Hinterbrühler See und dem Freibad Maria Einsiedel.
Durch die S-Bahn (S 20 und S 7), U-Bahn (U3) und die Buslinien ist man optimal an die Münchner Innenstadt angebunden. Mit dem Auto erreicht man diese in ca. 18 Minuten. Der Flughafen ist ca. 40 Minuten, das Alpenvorland ca. 30 Minuten entfernt.

Objektnummer: 25251021 - 81479 München Solln

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 101.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25251021 - 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