

München / Solln – Solln

## Alt-Solln: Beautiful 3-room apartment with south-facing balcony

Property ID: 25251027



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

**PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 89,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## At a glance

Property ID	25251027
Living Space	ca. 89,2 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1967
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.05.2028

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	101.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

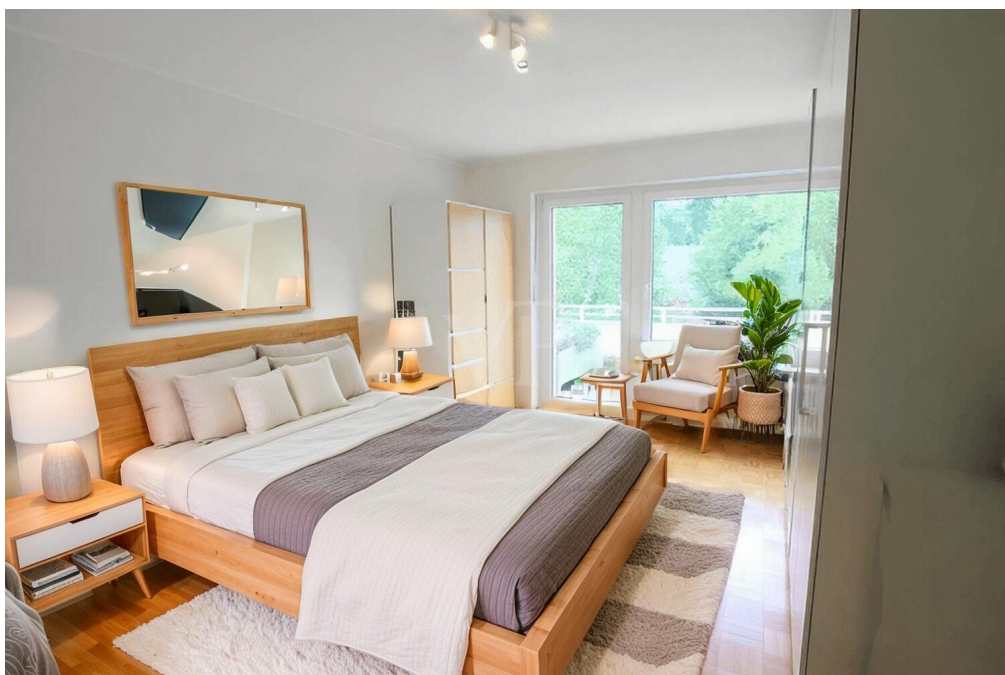
## The property





Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## The property



Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## The property





Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## The property





Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## The property



Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## The property



Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## A first impression

Sunny 3-room apartment in Alt-Solln. This well-maintained 3-room apartment is located on the first floor of a quiet, two-story apartment building dating from 1967 in the sought-after Alt-Solln district. With a living area of approximately 87 m<sup>2</sup>, it boasts a well-designed layout and plenty of natural light. The spacious living area and one bedroom face south and offer direct access to the approximately 10.5 m<sup>2</sup> balcony, perfect for relaxing and enjoying sunny hours. The adjacent fitted kitchen is functional and well-maintained, and the bathroom features a bathtub. There is also a separate guest toilet. The apartment thus offers a total of two bedrooms and a light-filled living room. The flooring consists of parquet in the living areas and tiles in the kitchen and bathrooms. The apartment includes an underground parking space and a separate cellar storage unit. The monthly service charge is €437. The building is heated by a gas central heating system installed in 2021, and the windows are double-glazed. The building is in a well-maintained condition; for example, the facade and balconies were extensively renovated in 2015. The residential unit is in a quiet location and impresses with its pleasant living environment.



Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Details of amenities

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87?m<sup>2</sup> Wohnfläche

Sonnenbalkon (Südseite) mit ca. 10,5?m<sup>2</sup>

2 Schlafzimmer + Wohnzimmer

Einbauküche, Bad mit Wanne + Gäste-WC

Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil

Gepflegtes Haus aus 1967 (nur 2 Etagen)

Gasheizung, doppelt verglaste Fenster

Hausgeld: 437?€/Monat

Parkett- und Fliesenböden

Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## All about the location

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.

Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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