

München – Solln

## Family-friendly terraced house with potential in a quiet location in Solln

*Property ID: 25251035*



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

**PURCHASE PRICE: 819.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 180 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln**

## At a glance

Property ID	25251035	Purchase Price	819.000 EUR
Living Space	ca. 122 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 57 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	1967		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	184.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.12.2035	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln

## The property



Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln

## The property



Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln

## The property



Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln

## The property



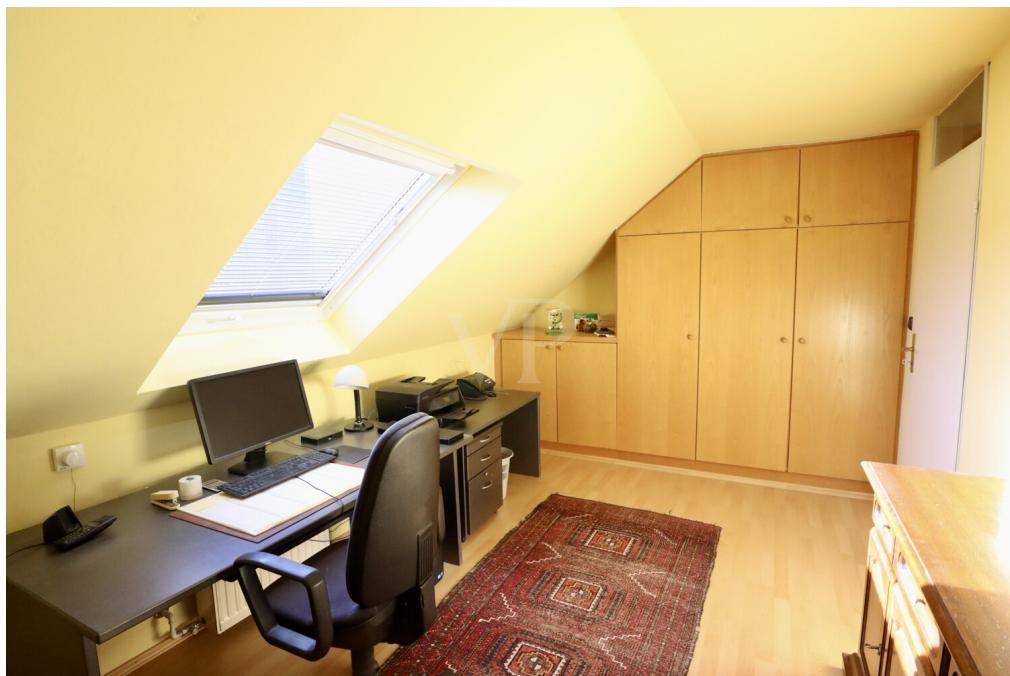
Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln

## The property



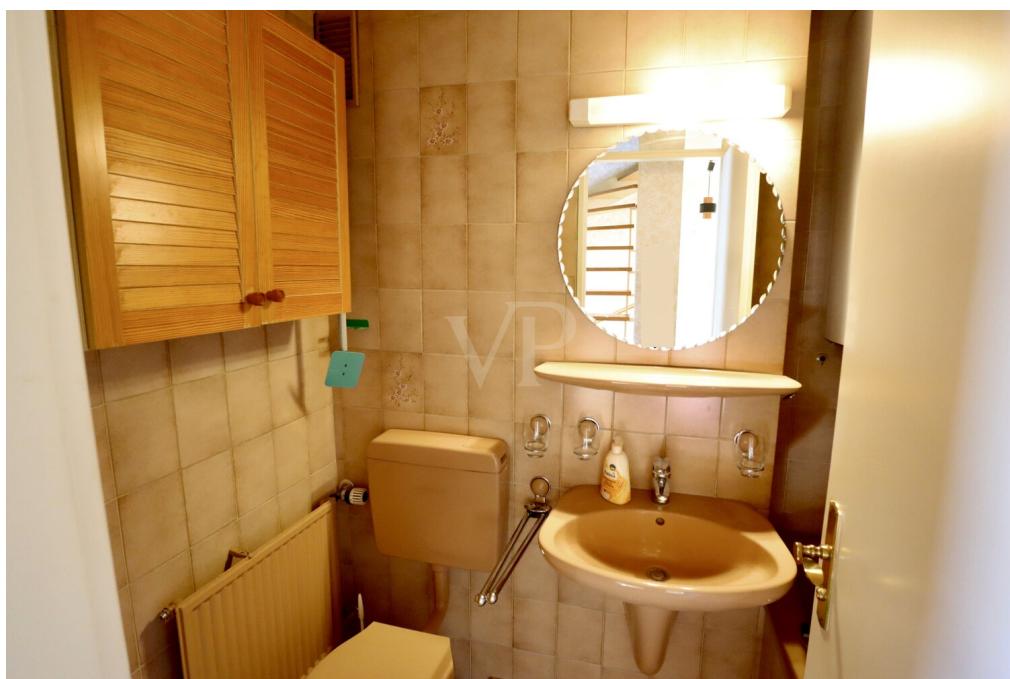
Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln

## The property



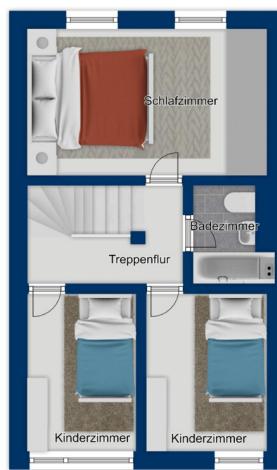
Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln

## The property



Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln

## The property



Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln

## The property



**Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln**

## A first impression

This terraced house, built in 1967, offers approximately 122 m<sup>2</sup> of living space, providing a solid foundation for families who wish to design a home according to their own preferences. The property is situated in a quiet residential area with good infrastructure – shops, schools, and public transport connections are all nearby. Six rooms, including up to five bedrooms, are spread across three levels. This makes the house suitable for families as well as couples who need space for work or hobbies. The living room faces south and offers access to the terrace and garden. The kitchen is separate and can be redesigned to suit individual needs during a renovation. The bathrooms on the upper floors and the guest WC on the ground floor are of an older standard and should be modernized. Overall, the property is in a sound but in need of renovation. Surfaces, bathrooms, and electrical systems require updating. The roof is insulated but has not been replaced. Some of the windows date from the 1990s, while others were installed in 2011 (double glazing). Heating is provided by district heating. The property is legally subdivided, ensuring clear ownership. A private parking space is included. The house boasts a solid structure and a well-designed layout. After renovation, it can be transformed into a modern, family-friendly home that impresses with both its location and floor plan. We would be pleased to present the house to you in person and give you a realistic impression of its current condition and potential.

**Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln**

## All about the location

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im südlichen Münchener 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 Münchener 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.

**Property ID: 25251035 - 81477 München – Solln**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 184.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25251035 - 81477 München – 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)