

München – Solln

## Finally arrived home – a stylish 3.5-room apartment with its own garden

*Property ID: 25251034*



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

PURCHASE PRICE: 1.249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139,53 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25251034 - 81479 München – 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: 25251034 - 81479 München – Solln**

## At a glance

Property ID	25251034	Purchase Price	1.249.000 EUR
Living Space	ca. 139,53 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 38 m <sup>2</sup>
Year of construction	2007	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 25251034 - 81479 München – Solln

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	78.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.11.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25251034 - 81479 München – Solln

## The property



Property ID: 25251034 - 81479 München – Solln

## The property



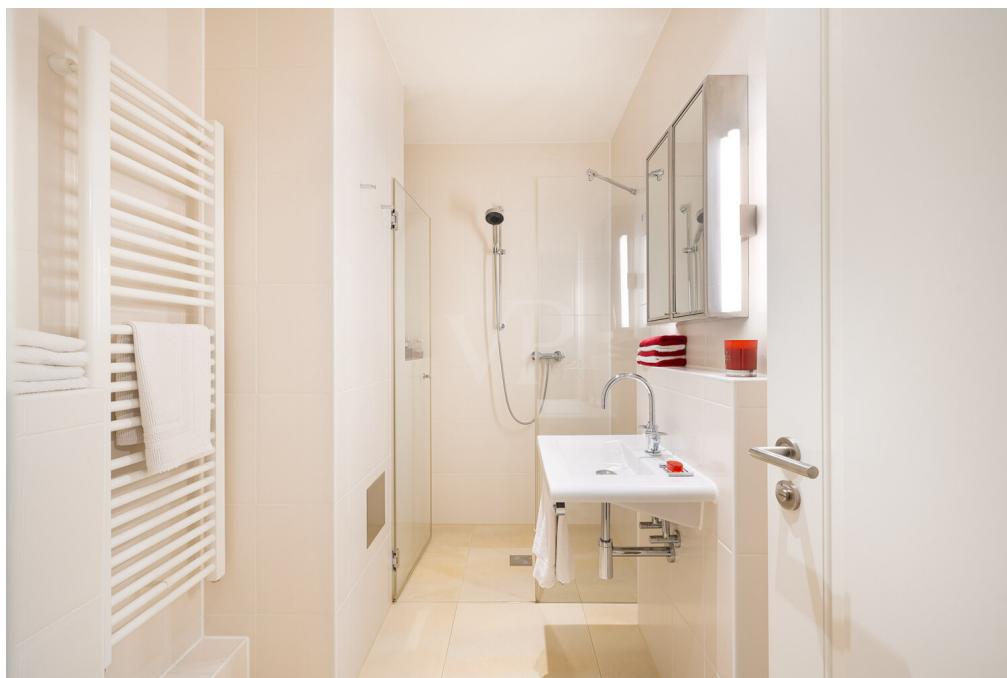
Property ID: 25251034 - 81479 München – Solln

## The property



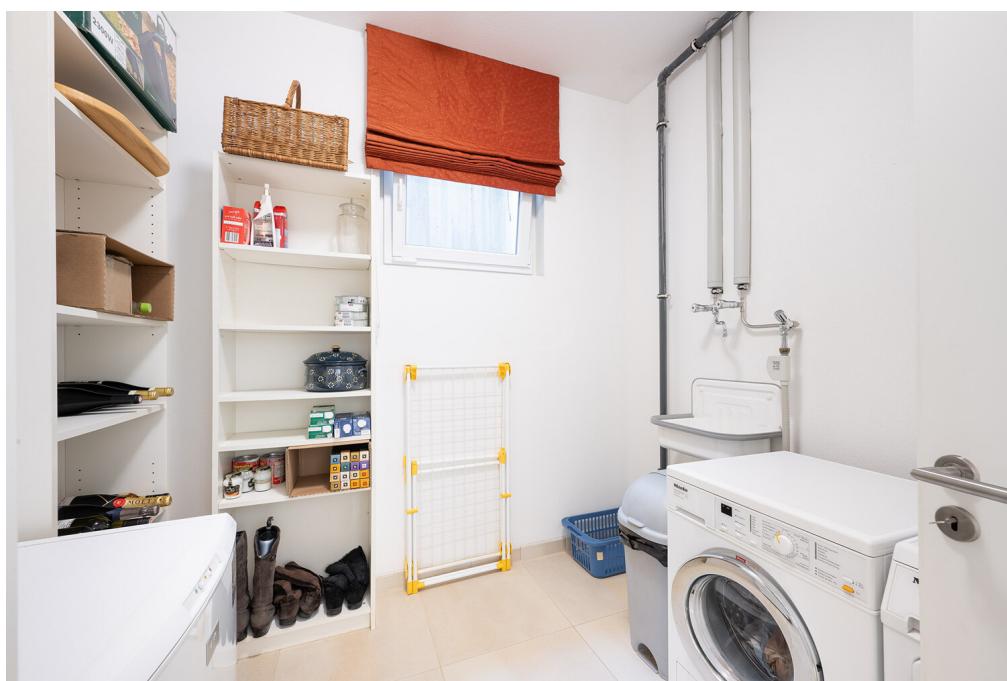
Property ID: 25251034 - 81479 München – Solln

## The property



Property ID: 25251034 - 81479 München – Solln

## The property



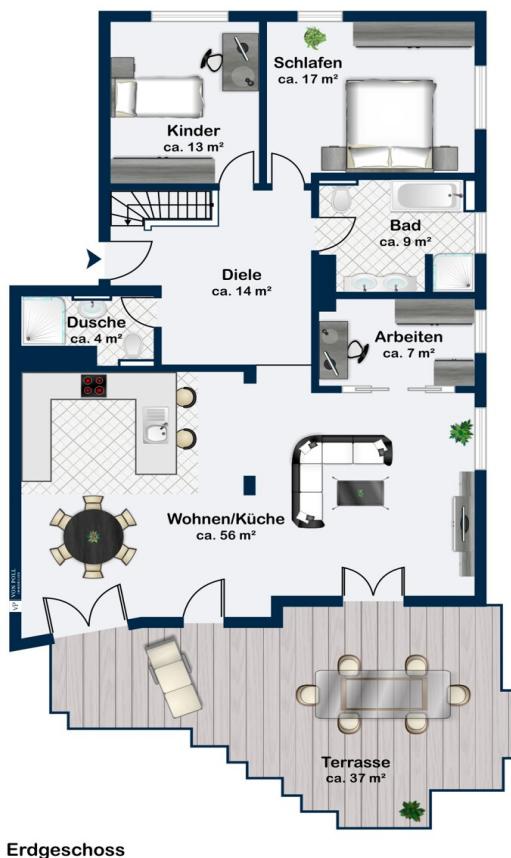
Property ID: 25251034 - 81479 München – Solln

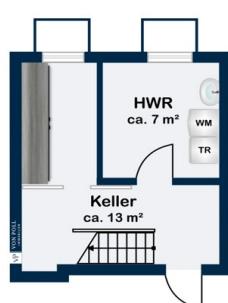
## The property



Property ID: 25251034 - 81479 München – Solln

## Floor plans





Untergeschoß

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: 25251034 - 81479 München – Solln**

## A first impression

Welcome to your new home – modern, spacious, and with a special feel-good factor. Located in a well-maintained apartment building constructed in 2007, this impressive 3.5-room ground-floor apartment offers a place to arrive, relax, and live. With approximately 140 m<sup>2</sup> of living space, it boasts a successful combination of modern architecture, a well-designed floor plan, and a welcoming atmosphere. The heart of the home is the light-filled living and dining area, which, with its large, floor-to-ceiling windows and seamless transition to the terrace, immediately conveys a feeling of openness and spaciousness. Here, indoor and outdoor spaces merge naturally – perfect for relaxing outdoors or entertaining with family and friends. Two comfortably sized bedrooms offer versatile uses – whether as a master bedroom, children's rooms, or a stylish home office. The two modern bathrooms provide additional everyday convenience: one with a bathtub and shower, the other an elegant shower room – ideal for guests or your morning routine. Light-colored materials, large windows, and underfloor heating throughout create a warm and inviting atmosphere. The high-quality fitted kitchen with modern appliances and tastefully coordinated surfaces invites you to cook and enjoy meals together. The property is in immaculate condition, allowing you to move in and feel right at home. A staircase in the hallway leads to the basement, where you'll find a utility room and a spacious storage unit, both seamlessly integrated into your apartment. A separate door provides access to the underground parking garage. This apartment is more than just a home – it's a place where modern living and a sense of comfort blend harmoniously. Experience its unique charm for yourself during a personal viewing.

Property ID: 25251034 - 81479 München – Solln

## Details of amenities

- Absolut ruhige Lage
- Zwei Schlafzimmer
- Home Office Raum / Bibliothek
- Offener Wohn-Essbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Spots in der Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gästebad mit bodentiefer Dusche
- Zahlreiche Einbauschränke
- Fußbodenheizung
- Alarmanlage
- Terrasse und Garten mit Südausrichtung
- Kleine Eigentümergemeinschaft mit 6 Einheiten
- Regelmäßige Pflege des Gemeinschaftseigentums
- Tiefgaragenstellplatz
- Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss
- Eigener Keller im Untergeschoss

**Property ID: 25251034 - 81479 München – Solln**

## All about the location

München verkörpert eine unvergleichliche Symbiose aus wirtschaftlicher Stärke, kultureller Vielfalt und urbanem Lebensstil auf höchstem Niveau. Die Stadt besticht durch ihre exzellente Infrastruktur, ein breitgefächertes Angebot an erstklassigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie ein pulsierendes Kulturleben, das internationale Standards setzt. Diese Kombination macht München zu einem der begehrtesten Standorte für exklusive Immobilien, die nicht nur durch ihre Wertbeständigkeit überzeugen, sondern auch durch ein Lebensgefühl, das Luxus und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint.

Der Stadtteil Solln präsentiert sich als eine Oase der Ruhe und Exklusivität im Münchner Süden, geprägt von eleganten Villen, stilvollen Einfamilienhäusern und hochwertigen Eigentumswohnungen. Hier trifft eine wohlhabende und kultivierte Nachbarschaft auf eine hervorragende Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die harmonische Verbindung aus naturnaher Idylle und urbaner Anbindung schafft ein Wohnambiente, das diskrete Privatsphäre mit dem Komfort einer erstklassigen Lage vereint. Solln ist somit ein Refugium für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Exklusivität, Sicherheit und eine kultivierte Lebensart legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet großzügige Parkanlagen und gepflegte Spielplätze, die zum entspannten Verweilen einladen. Die medizinische Versorgung ist durch renommierte Fachärzte und eine nahegelegene Apotheke gesichert, was ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit gewährleistet. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit des Münchner Zentrums und weiterer Highlights der Stadt.

Für anspruchsvolle Interessenten bietet diese Lage in Solln eine unvergleichliche Kombination aus diskreter Eleganz, erstklassiger Infrastruktur und einem Lebensumfeld, das höchsten Ansprüchen an Prestige und Lebensqualität gerecht wird. Hier verschmelzen Exklusivität und urbaner Komfort zu einem Wohngefühl, das seinesgleichen sucht und den Inhaber in eine Welt voller Stil, Kultur und Genuss entführt.

**Property ID: 25251034 - 81479 München – Solln**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 78.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

#### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25251034 - 81479 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)