

München / Solln – Solln

# Saniertes Reihenmittelhaus mit Südausrichtung in beliebter Lage von Solln

Número de propiedad: 26251001



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

PRECIO DE COMPRA: 1.110.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 252 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## De un vistazo

Número de propiedad	26251001
Superficie habitable	ca. 118 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1963

Precio de compra	1.110.000 EUR
Casa	Chalet adosado
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Calefacción urbana Vapor
Certificado energético válido hasta	18.03.2029
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	143.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## La propiedad





Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## La propiedad



Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## La propiedad





Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## La propiedad





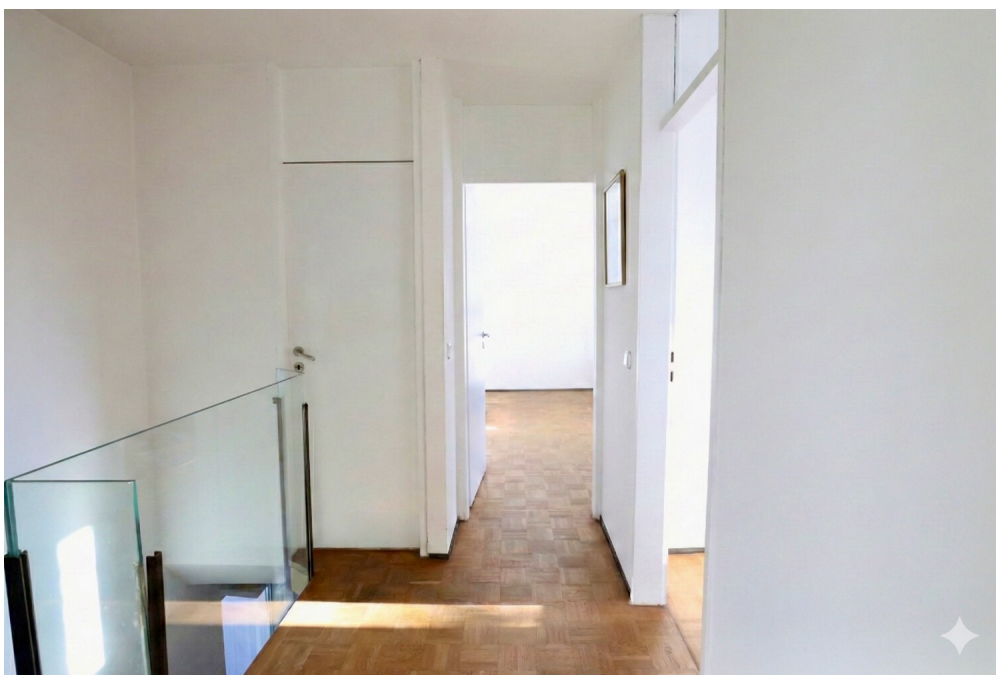
Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## La propiedad



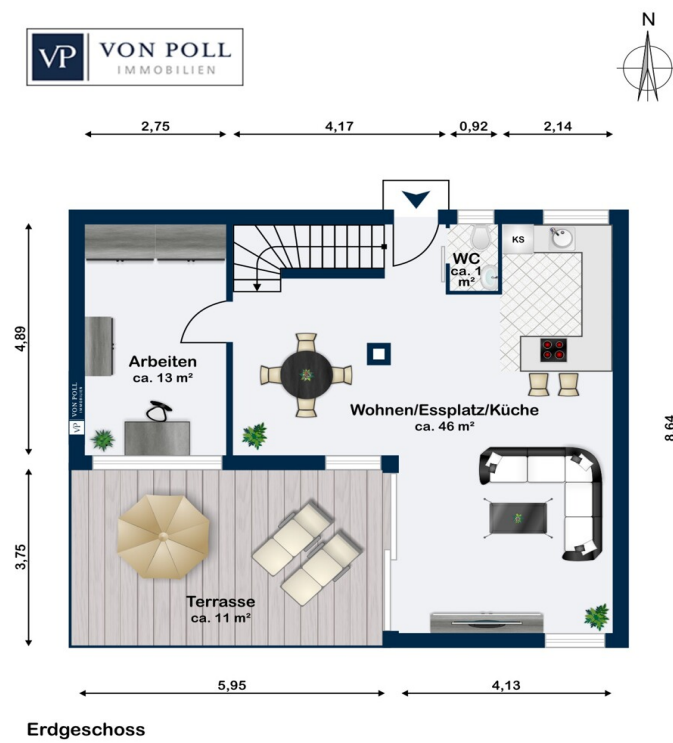
Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## La propiedad

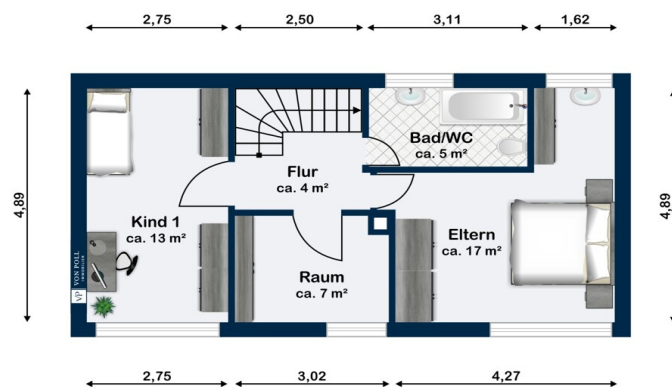


Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

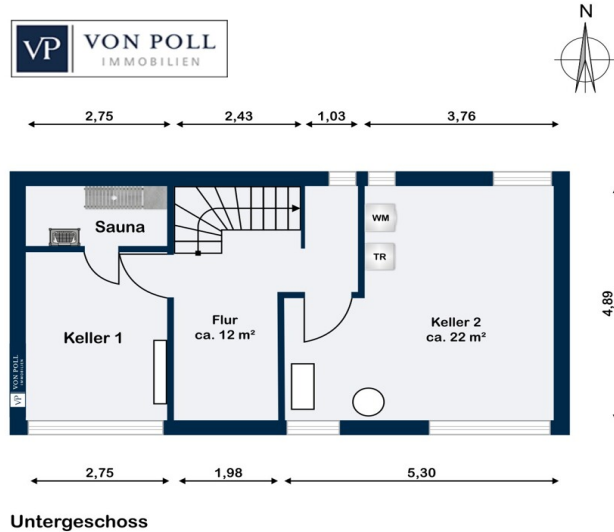
## Planos de planta







Obergeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln**

## Una primera impresión

Dieses Reihemittelhaus aus dem Jahr 1963 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Münchner Stadtteil Solln. Mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 206 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus eine ideale Grundlage für ein familiäres Wohnumfeld für Paare oder Familien.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes, helles Wohngefühl und verbinden den Innenraum harmonisch mit der sonnigen Terrasse. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse geht fließend in den angelegten Garten über und bildet einen geschützten Außenbereich, der einen angenehmen Rückzugsort im Freien schafft – sei es zum Entspannen, für gemeinsame Mahlzeiten im Freien oder für Zeit mit der Familie.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die sich im Haus verteilen. Der große Wohn-Essbereich im Erdgeschoss mit der offenen Küche sowie dem Glaskamin und das Arbeitszimmer im 1. OG mit Blick in den Garten. Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für Familie, Arbeiten und Gäste. Das gut nutzbare Untergeschoss wollen wir natürlich nicht unerwähnt lassen. Hier finden Sie drei Kellerräume die derzeit als Werkstatt, Saunaraum sowie Heiz- und Abstellraum genutzt werden. Ebenso gibt es neben dem Eingangsbereich einen großen Schuppen für Fahrräder und Gartengeräte.

Die Immobilie wurde zwischen 2012 und 2021 umfassend saniert und behutsam auf den aktuellen Stand der Technik bzw. Wärmeschutzverordnung gebracht. Dabei wurden zentrale Bauteile wie Dach, Fenster, Fassade und Haustechnik saniert, sodass die grundlegende Substanz der Immobilie modernisiert ist.

Solln zählt zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Süden und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Gleichzeitig bieten umliegende Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten eine hohe Lebensqualität.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## Detalles de los servicios

- Ruhige Lage
- Südausrichtung
- Gepflegter Garten
- Neu angelegte Terrasse
- Offene Küche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Großer Wohn-Ess-Kochbereich
- Fensterfront mit Schiebeelement zur Südterrasse
- Sanierung Fenster in 2019/2020
- Sanierung Dach in 2015
- Sanierung Badezimmer 2012
- Sanierung Sanitär 2012
- Sanierung Heizanlage 2012
- Sanierung Fassade 2021
- Sanierung Garten in 2019
- Fahrrad- und Geräteschuppen aus 2023
- Finnische Sauna im Untergeschoss
- Parkettboden
- Badezimmer mit Badewanne
- Zusätzliches Waschbecken im Schlafzimmer
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Real geteilt

Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## Todo sobre la ubicación

Das Reihemittelhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im südlichen Münchner 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 Hinterbrühlsee 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 Münchner 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.

Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 143.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

### 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.

Número de propiedad: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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