München – Solln

ONE OF A KIND Designer Villa in exklusiver Lage für Autoliebhaber

Número de propiedad: 24225016

PRECIO DE COMPRA: 6.690.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 374,76 m² • **HABITACIONES:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 749 m²

Número de propiedad: 24225016 - 81479 München – 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: 24225016 - 81479 München – Solln

De un vistazo

Número de propiedad	24225016
Superficie habitable	ca. 374,76 m²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	5
Año de construcción	2025
Tipo de aparcamiento	5 x Garaje

Precio de compra	6.690.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Sin comisión para el comprador
Espacio utilizable	ca. 131 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24225016 - 81479 München – Solln

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A+

Número de propiedad: 24225016 - 81479 München – Solln

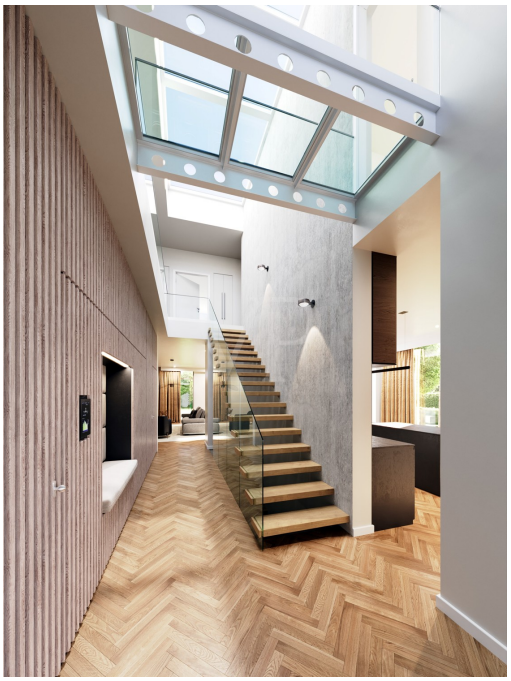
La propiedad

Número de propiedad: 24225016 - 81479 München – Solln

La propiedad

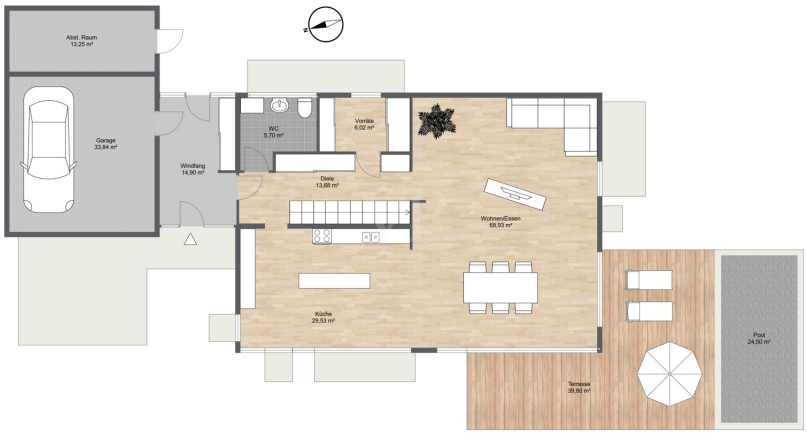
Número de propiedad: 24225016 - 81479 München – Solln

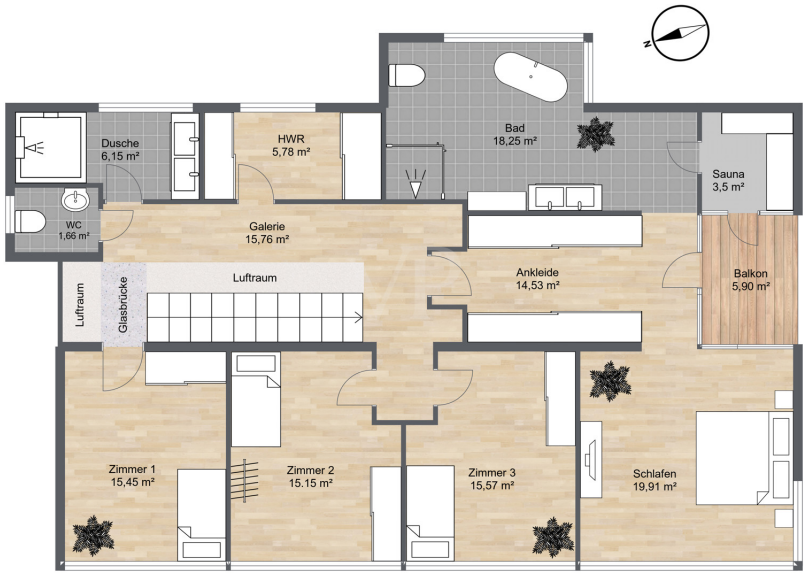
La propiedad



Número de propiedad: 24225016 - 81479 München – Solln

Planos de planta





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: 24225016 - 81479 München – Solln

Una primera impresión

Dieses exklusive Anwesen ist nicht nur ein Meisterwerk der Architektur und Innenausstattung, sondern auch in einer privilegierten Lage gelegen. Auf einem Grundstück von großzügigen 749 m² zuzüglich 78 m² Gartennutzungsfläche erstreckt es sich in zweiter Reihe, was absolute Ruhe und Privatsphäre garantiert. Diese einzigartige Lage bietet einen Rückzugsort vom geschäftigen Treiben des Alltags und ermöglicht es den Bewohnern, in einer Oase der Ruhe zu leben. Die Immobilie, die voraussichtlich im Jahr 2025 fertiggestellt wird, beeindruckt mit lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Wohnbereichen und einer geschmackvollen Auswahl an hochwertigen Materialien. Hier treffen unaufdringliche Extravaganz und gehobenes Flair aufeinander, was dem Haus eine einzigartige Aura verleiht. Die exzellente Ausstattung des Anwesens spricht für sich und zeugt von einem einzigartigen Sinn für Stil und Qualitätsbewusstsein. Im Interieur finden Sie unter anderem Fischgrätparkett, großformatige Feinsteinfliesen, italienische Design-Armaturen und ein ausgeklügeltes Occhio Lichtkonzept. Die Sauna, der offene Kamin und der Pool mit Gegenstromanlage sind nur einige der bemerkenswerten Details, die das Design dieser Immobilie auszeichnen. Jedes Element wurde sorgfältig ausgewählt, um eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz zu schaffen. Das smarte Regelungssystem myGekko ermöglicht eine komfortable Steuerung der Haustechnik, während optional maßgeschneiderte Einbauten optimalen Stauraum bieten und die Funktionalität des Wohnraums maximieren. Klimaanlagen in den Schlafzimmern sorgen auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen, während die intelligente Beleuchtung des Occhio Lichtkonzepts eine einladende Atmosphäre schafft. Ein absolutes Highlight für Designliebhaber ist die offen gestaltete Galerie mit Glasbrücke und der bis zu 6 Meter hohe Eingangsbereich. Für Autoliebhaber bietet das Anwesen drei Tiefgaragenstellplätze sowie eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bietet und gleichzeitig die Sicherheit und Privatsphäre der Besitzer gewährleistet. Optional kann ein Fahrzeuglift für weitere sechs Fahrzeuge gebaut werden. Eine vorhandene Photovoltaikanlage inklusive Speicher rundet das Bild ab und unterstreicht die Nachhaltigkeit dieses luxuriösen Domizils. Kurz gesagt, dieses Anwesen ist nicht nur ein Haus, sondern ein Ort, an dem Wohnträume wahr werden und der ein Leben in vollkommener Harmonie und Eleganz ermöglicht. * Wir dürfen die Immobilie im Auftrag der Crome & Schloh Wohnbau GmbH & Co. KG vermitteln. ** Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung. Die Crome & Schloh Wohnbau GmbH & Co. KG ist bereits seit vielen Jahren erfolgreich als Bauträger tätig. Das ortsansässiges Familienunternehmen hat bereits zahlreiche Einfamilienhäuser und Villen im Münchner Süden gebaut. Ralf Crome ist Zimmermeister und staatlich geprüfter Hochbautechniker und erstellt die Planung, Lukas

Crome übernimmt als Bankkaufmann (IHK, Bankfachwirt) die Kundenbetreuung, Rene Berger als erfahrener Zimmermann die Bauleitung und Ira Rolus Borgward unterstützt beim Controlling und bei der Inneneinrichtung. Somit bietet die Firma Crome & Schloh Wohnbau GmbH & Co. KG für die Käufer eine umfassende Rundum-Betreuung.

Número de propiedad: 24225016 - 81479 München – Solln

Detalles de los servicios

* Eingangsbereich mit Luftraum (ca. 6 Meter Deckenhöhe)
* Glasbrücke und Oberlicht
* Freischwebende Eichentreppe
* Fischgrätparkett
* Großformatige Feinsteinbeläge
* Italienisches Bad-Design
* Hochwertige Armaturen
* Exklusive Fliesen
* Holz-Alu Fenster (Eiche)
* Hebe-Schiebetüren
* Pool mit Gegenstromanlage und elektrischer Abdeckung
* Occhio-Lichtsystem (umfangreiches maßgeschneidertes Lichtkonzept)
* Sauna
* Freistehende Badewanne
* Luft-Wärmepumpe ohne Außengerät
* Photovoltaikanlage mit Speicher
* Wallbox
* Zentrale Lüftungsanlage (mit Wärmerückgewinnung und Enthalpietauscher)
* Dezentrale Deckenklimageräte (Windfree)
* Smart-Home-System (MyGekko)
* Kamin im Wohnbereich
* Gestaltung nach Ihren Wünschen möglich
* Enthärtungsanlage
* Separate Drei-Zimmer-Einliegerwohnung
* Doppelgarage mit Abstellraum
* Drei Tiefgaragenstellplätze
* Weinkeller optional

Número de propiedad: 24225016 - 81479 München – Solln

Todo sobre la ubicación

Solln zählt zu einer der exklusivsten und schönsten Wohnlagen Münchens, direkt im Grünen. Der überaus beliebte Stadtteil, erstreckt sich im Süden Münchens entlang des Isarhochufers und ist perfekt als Wohnort geeignet. Das ruhig gelegene und von der Straße nicht einsehbare Grundstück, befindet sich in einer der allerschönsten Lagen Sollns. Die kleine Seitenstraße liegt fernab der Hauptstraße und trotzdem in zentraler Lage in einem der begehrten Villenvierteln. Der historische Ortskern „Alt-Solln“ bietet unter anderem alles für den täglichen Bedarf. Von Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, einem Wochenmarkt, Feinkostläden, Metzgern, Bäckereien uvm. über verschiedene Arztpraxen sowie Apotheken und weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die große gastronomische Vielfalt ermöglicht Ihnen zwischen unterschiedlichen kulinarischen Richtungen zu wählen – vom klassisch bayerischen Wirtshaus über asiatische Spezialitäten, bis hin zur gehobenen italienischen Küche. Ebenso haben Sie die Gelegenheit den Abend im „Sollner Kino“ und im Anschluss in einer der Bars ausklingen zu lassen. In Solln direkt befinden sich einigen öffentlichen als auch privaten Kindergärten, Kinderbetreuungen, ebenso verschiedene Schulen z.B. die Grundschule Herterich, das „Pater-Rupert-Mayer“ – hier finden Sie eine Grund- und Realschule, sowie ein Gymnasium. Nebenan gelegen ist die private Realschule Gut Warnberg. Neben dem alltäglichen Leben bietet der alte Stadtteil Solln durch seine naturnahe Lage die Möglichkeit vielfältiger Ausflüge ins Grüne und vielseitige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Östlich gelegen kommen Sie in wenigen Gehminuten zum Isarhochufer und der stadtbekannten Waldwirtschaft „WaWi“ (ca. 19min.) und einen Katzensprung entfernt liegt der „Tennisclub Großhesselohe“ (ca. 15min). Außerdem gelangen Sie in wenigen Fahrminuten mit dem Auto zum Hinterbrühler See (ca. 7min.), Naturbad „Marie Einsiedel“ (ca. 10min.), „Münchner Golfclub“ (ca. 8min.), Flaucher und Münchner „Tierpark Hellabrunn“ (ca. 11min.) – auf dem Isarradweg auch mit dem Fahrrad zu erreichen (ca. 20min.). Im Süden finden Sie den Warnberg (ca. 20min. zu Fuß), mit seinem Biotop und Feldern ebenso wie zwei Reitbetrieben, angrenzend den Forstenrieder Park, mit seinen ca. 43km Rad-, Spazier- und Reitwegen. Ebenso südlich gelegen ist die angrenzende Gemeinde Pullach i. Isartal, mit dem Freizeitbad Pullach (ca. 12min. zu Fuß), einem Skatepark und Fußballplätzen sowie weiteren Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die zentrale Lage Sollns und die gute Infrastruktur, sind Sie ohne Auto: •in ca. 20 Minuten mit der S-Bahn S7 in der Innenstadt am Marienplatz (S-Bahnhof Großhesselohe ca. 5Min.) •mit verschiedenen Busverbindungen unter anderem in kurzer Zeit bei der nächstgelegenen U-Bahn Linie sowie direkt an der Theresienwiese (Oktoberfest) (Bushaltestelle Sollner Straße ca. 12min.) •die BOB Bayerische Oberlandbahn“ bringt Sie von Solln z.B. an den Tegernsee (S-Bahnhof Solln ca. 15min.)

mit dem Auto: •auf dem Mittleren Ring (ca. 10min.) •auf der Autobahn A95 Richtung Starnberg/Garmisch (ca. 10min.) Von da aus brauchen Sie in etwa 30 Minuten zum Starnberger See und eine gute Stunde in die Berge.

Número de propiedad: 24225016 - 81479 München – Solln

Otros datos

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. 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: 24225016 - 81479 München – Solln

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com