

München - Solln

Gepflegte Drei-Zimmer Wohnung in absolut ruhiger Lage in Alt-Solln

CODE DU BIEN: 26251008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26251008
Surface habitable	ca. 86 m ²
Disponible à partir du	22.04.2026
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 29000 EUR (Vente)

Prix d'achat	699.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m ²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	91.30 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.10.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

La propriété



CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

La propriété



CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

La propriété



CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

La propriété



CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

La propriété



CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

La propriété



CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

Une première impression

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung empfängt Sie in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2001 und begeistert auf rund 86 m² mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Zimmern und einer Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt. Ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Singles oder Paare mit ausreichend Raum, um sich auch langfristig individuell zu entfalten.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung - ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Genießen. Hier lassen sich Wohnen und Essen harmonisch verbinden. Große, bodenlange Fensterflächen geben den Blick frei auf den geschützten Landschaftsstreifen und durchfluten den Raum mit warmem Tageslicht und schaffen eine freundliche Stimmung. Die weitläufige Gestaltung eröffnet zudem die attraktive Möglichkeit, bei Bedarf ein weiteres Zimmer abzutrennen — etwa für ein Homeoffice, ein Gäste- oder Kinderzimmer — ohne dass der Wohnkomfort verloren geht. Von hier aus treten Sie direkt hinaus auf die einladende West-Terrasse, die an schönen Tagen zum zweiten Wohnzimmer mit Sonne bis zum Untergang wird und zu entspannten Momenten unter freiem Himmel einlädt.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet eine wohltuende Rückzugsoase. Angenehm geschnitten, mit Platz für ein komfortables Bett und viel Stauraum, entsteht hier ein Raum, in dem Erholung und Geborgenheit im Mittelpunkt stehen.

Die separate Küche überzeugt durch ihre praktische Aufteilung und schafft einen komfortablen, eigenen Bereich zum Kochen. Ideal für alle, die das Zubereiten von Mahlzeiten bewusst genießen möchten.

Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen: großzügig gestaltet und mit Granitfliesen ausgestattet, überzeugt es durch seine hochwertige Ausführung. Eine Whirlpoolwanne sowie eine separate Dusche mit Dampffunktion verwandeln den Raum in einen kleinen Wellnessbereich für den Alltag.

Insgesamt verbindet diese Wohnung solide Bauqualität mit einem durchdachten Wohnkonzept, viel Licht und einem äußerst gepflegten Gesamtzustand und bietet zugleich die Flexibilität, sich an veränderte Lebenssituationen anzupassen. Die perfekte Basis für ein stilvolles Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Ein großzügiges Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox runden das wunderbare Angebot ab.

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem Wohnangebot begeistern —
wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause zeigen zu dürfen**

CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

Détails des commodités

- Absolut ruhige Lage
- Schlafzimmer nach Osten
- Badezimmer mit Whirlpoolwanne und Dampfdusche
- Westterrasse
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesenboden in Küche
- Granitboden im Badezimmer
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Zusätzlicher Waschmaschinenanschluss im UG
- Sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox
- Photovoltaikanlage
- Saniertes Dach
- 2. Schlafzimmer wird seitens der Eigentümer gerade beauftragt.
- Aufzug
- Kellerabteil

CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und grünen Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Direkt gelegen an einem geschützten Landschaftsbestandteil verspricht die Lage und Ausrichtung Ruhe, Erholung und entspannte Atmosphäre. Der nahegelegene Siemens Park sowie die Isar mit Zoo und Floßlande bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien. Beliebte Ausflugsziele wie der Ammersee, Starnberger See und Tegernsee sind gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Biergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben: Der Sollner Bahnhof ist in ca. 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar, die Buslinien 136 und 63 liegen rund 7 Gehminuten entfernt.

CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

Plus d'informations

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.

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.

CODE DU BIEN: 26251008 - 81479 München - Solln

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14, 81479 München
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com