

München – Solln

## Enfin arrivée à la maison – un élégant appartement de 3 pièces et demie avec son propre jardin

CODE DU BIEN: 25251034



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

PRIX D'ACHAT: 1.249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139,53 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25251034 - 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: 25251034 - 81479 München – Solln**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25251034
Surface habitable	ca. 139,53 m²
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2007
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.249.000 EUR
Type	Rez de chaussée
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. 38 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 25251034 - 81479 München – Solln**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	78.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.11.2027	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25251034 - 81479 München – Solln

## La propriété





CODE DU BIEN: 25251034 - 81479 München – Solln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251034 - 81479 München – Solln

## La propriété





CODE DU BIEN: 25251034 - 81479 München – Solln

## La propriété





CODE DU BIEN: 25251034 - 81479 München – Solln

## La propriété





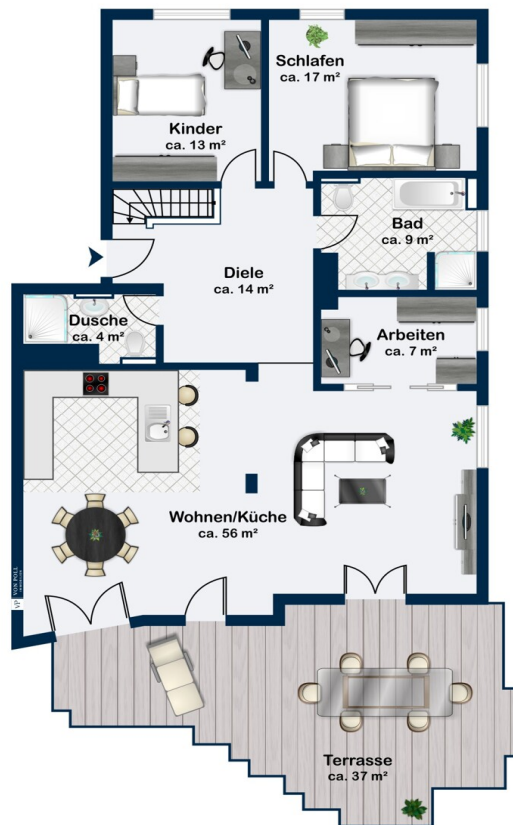
CODE DU BIEN: 25251034 - 81479 München – Solln

## La propriété

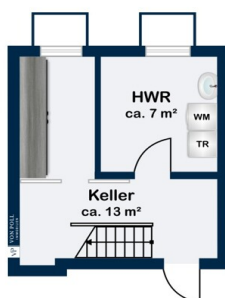


CODE DU BIEN: 25251034 - 81479 München – Solln

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Untergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25251034 - 81479 München – Solln**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouveau chez-vous ! Moderne, spacieux et empreint d'un charme particulier, cet appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée d'un immeuble bien entretenu, construit en 2007, vous offre un cadre de vie idéal. D'une superficie d'environ 140 m², il allie harmonieusement architecture moderne, agencement bien pensé et atmosphère chaleureuse. Le cœur de l'appartement est un espace de vie lumineux comprenant un séjour et une salle à manger. Grâce à ses grandes baies vitrées et à son accès direct à la terrasse, il crée une impression d'espace et de luminosité. Ici, intérieur et extérieur se fondent naturellement, parfait pour se détendre en plein air ou recevoir famille et amis. Deux chambres confortables offrent de multiples possibilités d'aménagement : suite parentale, chambres d'enfants ou bureau élégant. Deux salles de bains modernes vous apportent un confort optimal au quotidien : l'une avec baignoire et douche, l'autre avec une élégante salle d'eau, idéale pour recevoir des invités ou pour votre routine matinale. Matériaux clairs, grandes fenêtres et chauffage au sol contribuent à créer une ambiance chaleureuse et accueillante. La cuisine aménagée haut de gamme, avec ses appareils modernes et ses surfaces harmonieusement agencées, vous invite à cuisiner et à partager des repas. L'appartement est en parfait état, vous permettant de vous installer et de vous sentir immédiatement chez vous. Un escalier dans le couloir mène au sous-sol, où se trouvent une buanderie et un grand espace de rangement, parfaitement intégrés à votre appartement. Une porte indépendante donne accès au parking souterrain. Cet appartement est bien plus qu'un simple logement : c'est un lieu où modernité et confort se conjuguent harmonieusement. Venez découvrir son charme unique lors d'une visite.

**CODE DU BIEN: 25251034 - 81479 München – Solln**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25251034 - 81479 München – Solln**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25251034 - 81479 München – Solln**

## Plus d'informations

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.



#### 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: 25251034 - 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](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

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

---

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