

München – Solln

## Stil, Komfort und Nachhaltigkeit. Moderne Penthouse Wohnung in Solln

????????? ??????????: 25032017



????? ??????: 1.050.000 EUR • ??????????: ca. 105,96 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ?????: 25032017 - 81479 München – Solln

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25032017 - 81479 München – Solln

?? ??? ????

????????? ??????????	25032017	????? ???????	1.050.000 EUR
???????????	ca. 105,96 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ????	3		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	2		Kaufpreises
????? ????????????	2012	???????	???????
????? ????????????	1 x ????????	???????????????????	ca. 24 m <sup>2</sup>
	???????????, 35000	???????	
	EUR (???????)	???????	?????????, WC
			???????????,
			???????????????
			???????????

????????? ??????????: 25032017 - 81479 München – Solln

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	61.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	24.10.2034	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	B
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		?????????????????	2012
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25032017 - 81479 München – Solln

?? ???????



???????? ?????: 25032017 - 81479 München – Solln

?? ???????



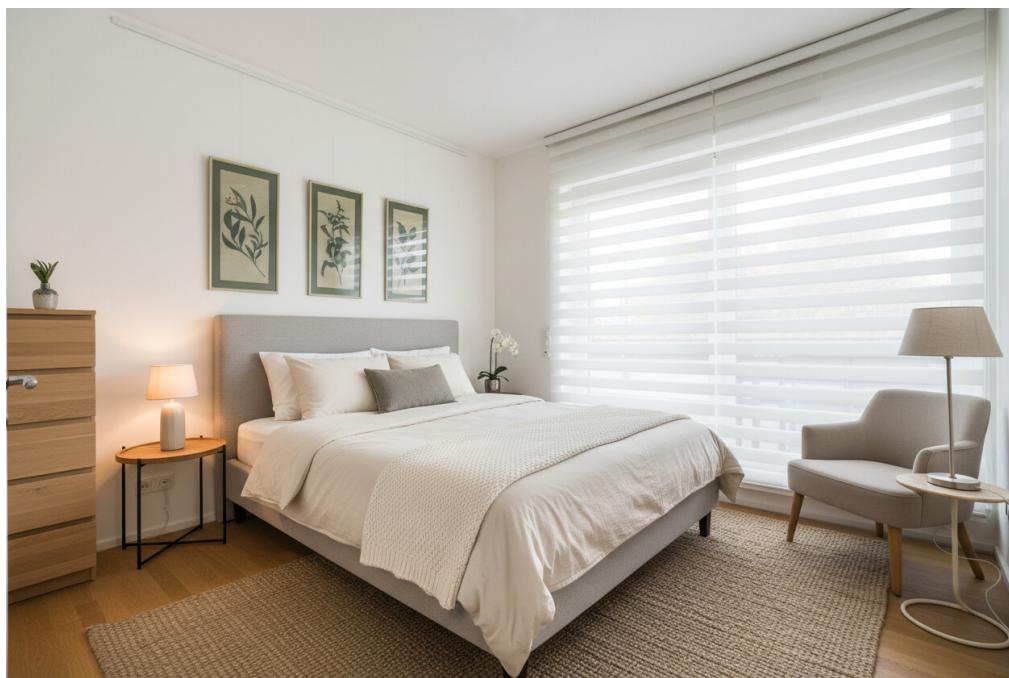
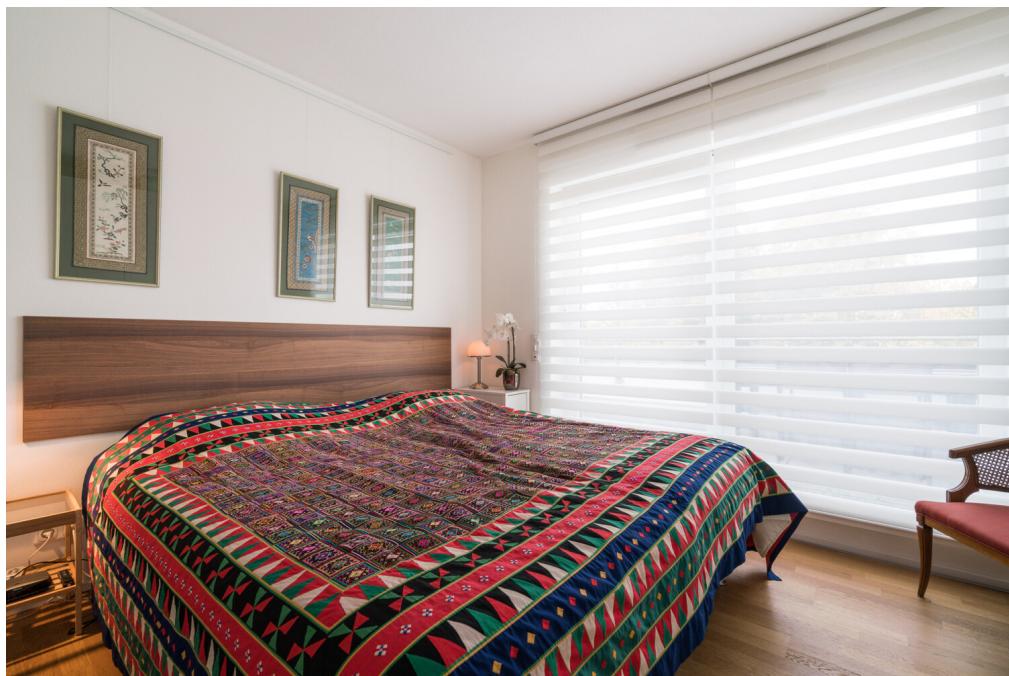
????????? ??????????: 25032017 - 81479 München – Solln

?? ???????



????????? ??????????: 25032017 - 81479 München – Solln

?? ????????



???????? ?????: 25032017 - 81479 München – Solln

?? ???????



???????? ?????: 25032017 - 81479 München – Solln

?? ???????



???????? ?????: 25032017 - 81479 München – Solln

?? ???????



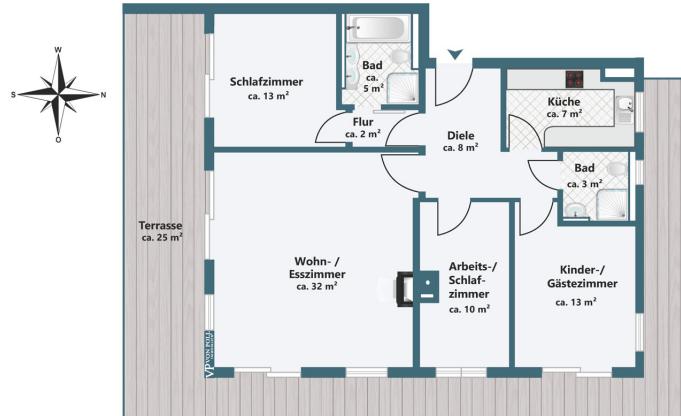
???????? ?????: 25032017 - 81479 München – Solln

?? ???????



????????? ?????????: 25032017 - 81479 München – Solln

???????



????? ? ??????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

????????? ?????????: 25032017 - 81479 München – Solln

## ??? ????? ????????

Zeitlos Modern: Penthouse in München-Solln

Herzlich Willkommen über den Dächern von Solln – in einem Zuhause, das modernes Design, Komfort und Nachhaltigkeit auf zeitgemäße Weise verbindet.

Diese helle, gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung liegt im obersten Geschoss einer architektonisch ansprechenden Mehrfamilienvilla aus dem Jahr 2012. Auf einer Wohnfläche von ca. 106 qm schafft sie mit natürlichen Materialien und viel Licht, ein offenes, einladendes Wohngefühl.

Der großzügige Ess- und Lebensbereich ist das Herzstück der Wohnung – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Zusammensein. Bodentiefe Fenster führen hinaus auf die nahezu umlaufende Dachterrasse, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert und schöne Ausblicke eröffnet. Die Raumaufteilung umfasst drei gut geschnittene Schlafzimmer, die aber auch vielseitig z.B. als Home Office oder Bibliothek genutzt werden können.

Die hochwertige Einbauküche überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Design und Funktionalität und schafft ein Ambiente, das Kochen zum Genuss macht.

Das Hauptbadzimmer ist modern ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche und edlen Armaturen. Ein zweites, vollwertiges Badezimmer mit bodentiefer Dusche rundet das Wohnkonzept ab.

Weitere Ausstattungsdetails unterstreichen die hohe Qualität dieser Immobilie: Die flächendeckende Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, elektrische Rollläden und automatische Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung schaffen ein energieeffizientes Wohnklima. Die Wohnung entspricht dem KfW 70 Standard und verfügt neben einer Gasheizung auch über eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung. Ein Waschraum im Untergeschoss, ein separates Kellerabteil sowie ein Kinderwagenabstellraum bieten nützlichen Stauraum und erleichtern das tägliche Leben. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz ermöglicht komfortables und sicheres Parken direkt im Haus.

Die lebendige Lage im begehrten Münchner Süden ist ideal: charmante Cafés, Boutiquen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar – ebenso Bus und S-Bahn.

Mit ihrer modernen Ausstattung, der komfortablen Raumaufteilung und den hochwertigen Details bietet diese Penthousewohnung ein attraktives Gesamtpaket für anspruchsvolle



VON POLL  
REAL ESTATE

Käufer. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

????????? ?????????: 25032017 - 81479 München – Solln

## ???????????????? ??? ???????

- Drei Schlafzimmer bzw. Home Office Raum / Bibliothek
- Offener Wohn-Essbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- Gästebad mit bodentiefer Dusche
- Zahlreiche Schränke
- Fußbodenheizung
- Kaminvorbereitung
- Terrasse mit Süd-Westausrichtung
- KfW 70 Standart
- Gasheizung
- Solaranlage für Warmwasser
- Automatische Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Elektrische Rolläden
- Elektrische Markisen
- Eigentümergemeinschaft mit 10 Einheiten
- Regelmäßige Pflege des Gemeinschaftseigentums
- Tiefgaragenstellplatz
- Waschraum im Untergeschoss
- Kinderwagenabstellraum im Untergeschoss
- Eigenes Kellerabteil im Untergeschoss
- Spielplatz im Garten
- Gerätehaus für Fahrräder im Garten

????????? ?????????: 25032017 - 81479 München – Solln

## ??? ??? ??? ?????????

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 ist eine der beliebtesten Wohngegenden 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 gesichert, was ein Höchstmaß an Komfort 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.

????????? ?????????: 25032017 - 81479 München – Solln

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 61.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25032017 - 81479 München – Solln

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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