

München / Solln – Solln

## Saniertes Reihenmittelhaus mit Südausrichtung in beliebter Lage von Solln

???????: 26251001



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

?????: 1.110.000 EUR • ??????: ca. 118 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ??????: 252 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ?????? ????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## ?? ??? ????

????????? ????????	26251001
???????????	ca. 118 m <sup>2</sup>
?????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1963

????? ????????	1.110.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????	
???????	???????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ????????

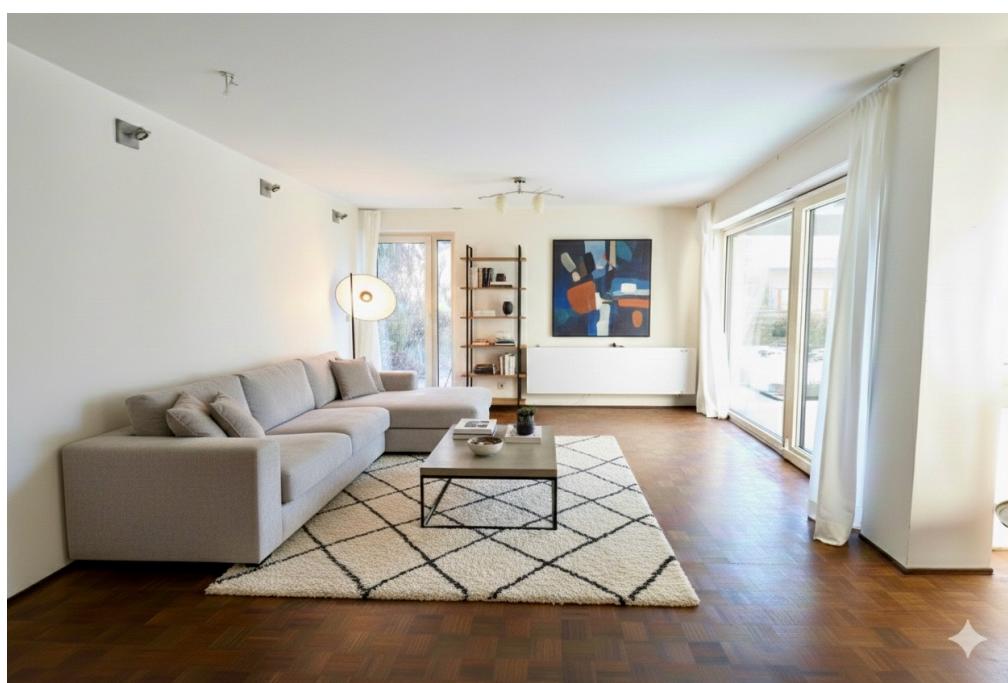
????????? ??????????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????????????????	???????	143.90 kWh/m²a
???????????????	18.03.2029	???????????	E
???????????????????		???????????	
?????? ???		???????????	
????? ????????????	??????? ????????	???????????????	1963
		???????????	
		???????????????	

???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

?? ???????



???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

?? ???????



???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

?? ???????



???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

?? ???????



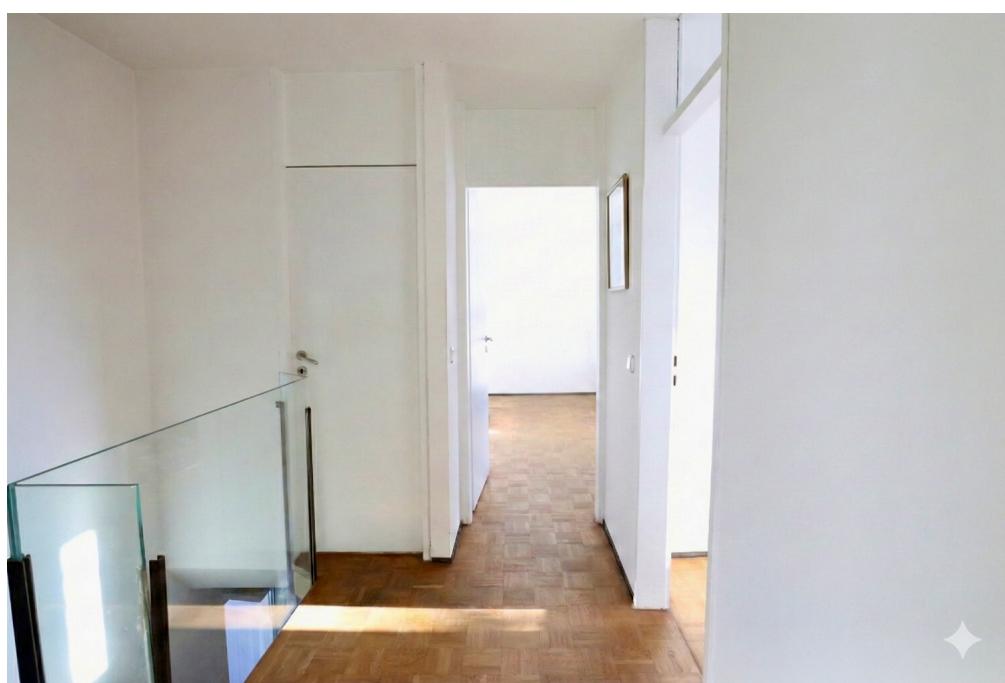
???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

?? ???????



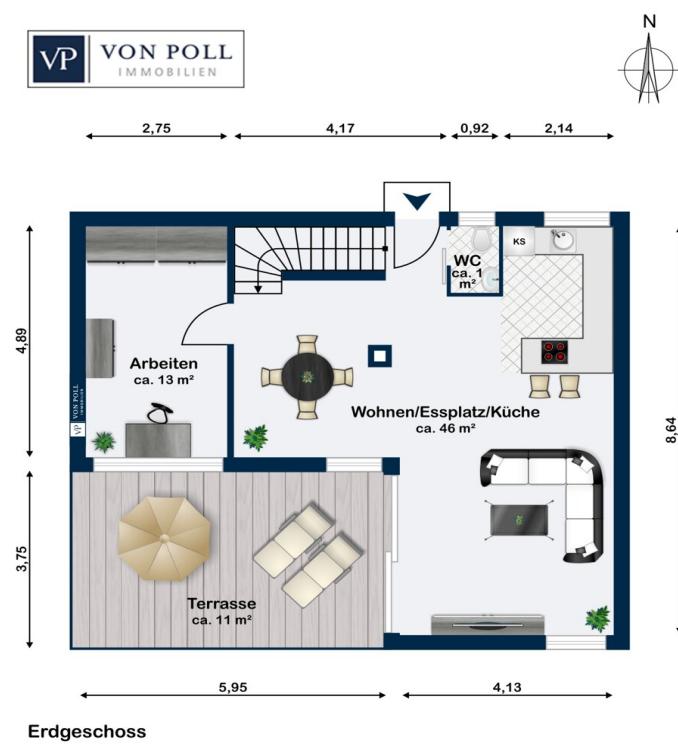
???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

?? ???????



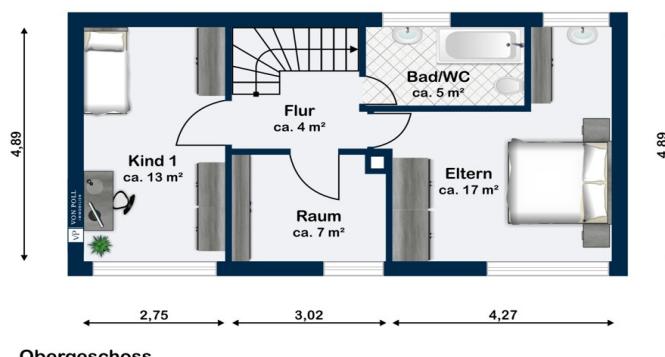
???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

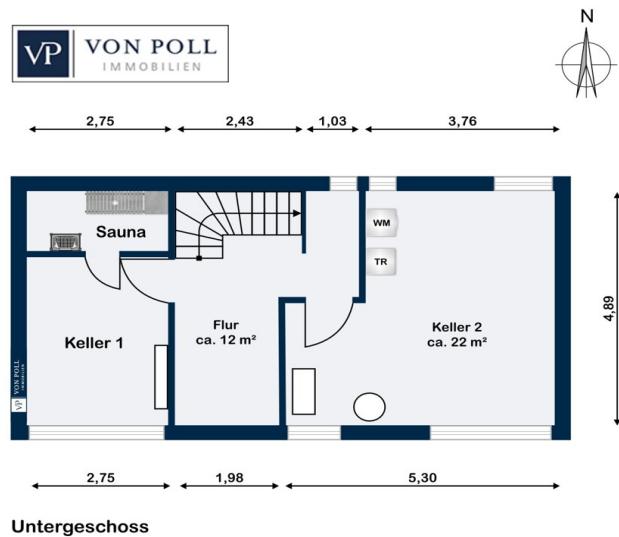
???????





2,75      2,50      3,11      1,62





???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

## ??? ????

Dieses Reihenmittelhaus 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.

???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

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

- 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

???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

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

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im südlichen Münchener 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 Hinterbrühler See 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 Münchener 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.

???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

#### 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

???????? ?????: 26251001 - 81477 München / Solln – Solln

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

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

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)

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

---

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