

München – Solln

## Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Potenzial in ruhiger Lage Sollns

????????? ??????????: 25251035



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

???? ??????: 819.000 EUR • ??????????: ca. 122 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 180 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25251035 - 81477 München – Solln

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

???????? ??????????: 25251035 - 81477 München – Solln

?? ??? ??????

|                      |                         |                |                       |
|----------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25251035                | ????? ???????  | 819.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 122 m²              | ????????????   | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ???????????????? ?????? |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 6                       |                | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 5                       |                | beurkundeten          |
| ????????????         |                         | ?????????      | Kaufpreises           |
| ??????????           | 2                       | ?????????      | ????????              |
| ????? ?????????????  | 1967                    | ?????????????? | ca. 57 m²             |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????????       | ??????         |                       |
|                      | ?????? ?????????????    | ????????       | ?????????, WC         |
|                      |                         |                | ?????????????, ?????? |

??????? ?????????: 25251035 - 81477 München – Solln

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

|                                                   |                              |                                                                            |                |
|---------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ??????? ??????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                 | ?????                        | ??????? ??????<br>??????????                                               | 184.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 01.12.2035                   | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | F              |
|                                                   |                              | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1967           |

???????? ??: 25251035 - 81477 München – Solln

?? ???????





???????? ?????: 25251035 - 81477 München – Solln

?? ???????



??????? ???????? : 25251035 - 81477 München – Solln

?? ????????





???????? ?????: 25251035 - 81477 München – Solln

?? ???????





??????? ???????? : 25251035 - 81477 München – Solln

?? ????????



???????? ?????: 25251035 - 81477 München – Solln

?? ???????





???????? ?????: 25251035 - 81477 München – Solln

?? ???????

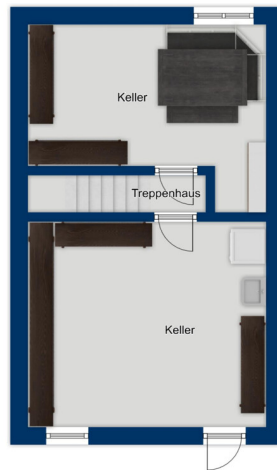




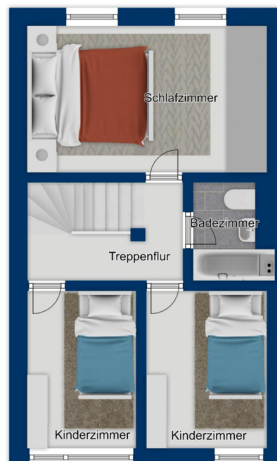
???????? ?????: 25251035 - 81477 München – Solln

?? ???????

VP



VP



???????? ??: 25251035 - 81477 München – Solln

?? ???????



??????? ?????????: 25251035 - 81477 München – Solln

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

Das Reihennittelhaus aus dem Baujahr 1967 bietet auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine solide Basis für Familien, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in der Nähe vorhanden.

Auf drei Ebenen verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, darunter bis zu fünf Schlafzimmer. Dadurch eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf für Arbeiten oder Hobbys.

Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und bietet Zugang zur Terrasse sowie zum Garten.

Die Küche ist separat angelegt und kann im Zuge einer Renovierung nach eigenen Wünschen geplant werden. Die Bäder in den oberen Geschossen sowie das Gäste-WC im Erdgeschoss entsprechen dem älteren Ausstattungsstandard und sollten modernisiert werden.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem soliden aber sanierungsbedürftigen Zustand. Oberflächen, Bäder & Elektrik bedürfen einer Erneuerung. Das Dach ist isoliert, wurde jedoch nicht erneuert. Die Fenster stammen teils aus den 1990er-Jahren und teils aus dem Jahr 2011 (Doppelverglasung). Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Das Grundstück ist real geteilt, was eine klare Eigentumsstruktur gewährleistet. Ein eigener Stellplatz ist vorhanden.

Das Haus bietet eine solide Bausubstanz und eine gute Raumaufteilung. Nach erfolgter Sanierung kann hier ein modernes, familienfreundliches Zuhause entstehen, das sowohl Lage als auch Grundriss betreffend überzeugt.

Gerne stellen wir Ihnen das Haus bei einer persönlichen Besichtigung näher vor und geben Ihnen einen realistischen Eindruck über den aktuellen Zustand und die vorhandenen Möglichkeiten.



??????? ?????????: 25251035 - 81477 München – Solln

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

Das Reihemittelhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im südlichen Münchner 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 Hinterbrühlsee 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 Münchner 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.

??????? ?????????: 25251035 - 81477 München – Solln

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 184.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

???????? ??????????: 25251035 - 81477 München – Solln

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

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

Michael Zeller

---

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

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

---

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