

München / Solln – Solln

## Alt-Solln: Gyönyörű 3 szobás lakás déli fekvésű erkéllyel

VP azonosító: 25251027



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

VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 89,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Áttekintés

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító             | 25251027                             |
| Hasznos lakótér          | ca. 89,2 m <sup>2</sup>              |
| Szobák                   | 3                                    |
| Hálósobák                | 2                                    |
| Fürdoszobák              | 1                                    |
| Építés éve               | 1967                                 |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Mélygarázs,<br>25000 EUR (Eladó) |

|                      |                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 599.000 EUR                                                                 |
| Lakás                | Emelet                                                                      |
| Jutalék              | Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                               |
| Felszereltség        | Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                   |

VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.05.2028    |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 101.50 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1967                |

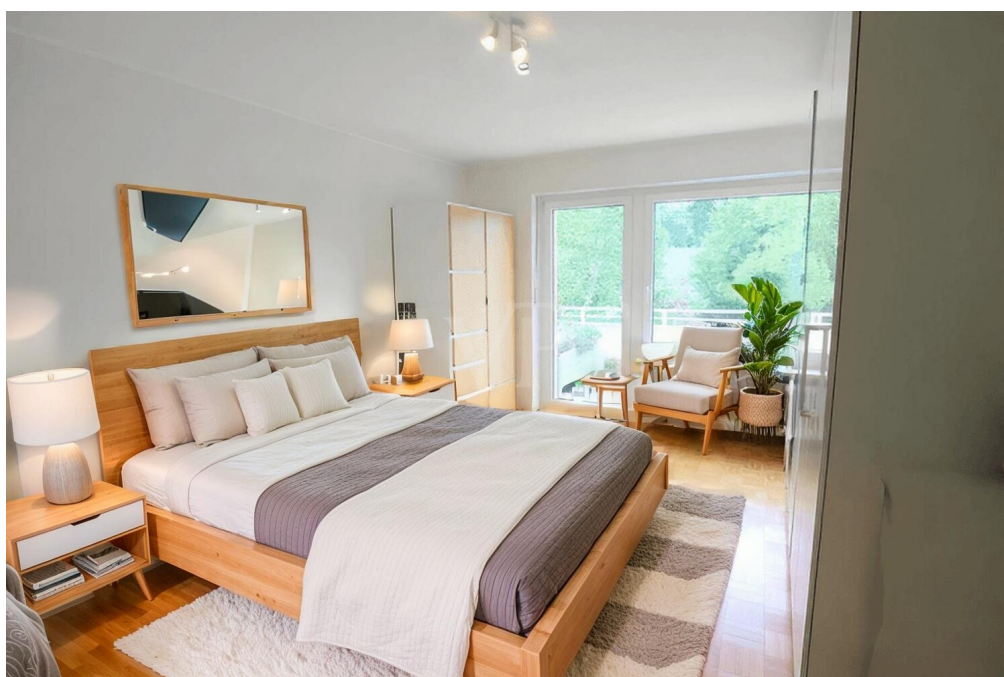
VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Az ingatlan



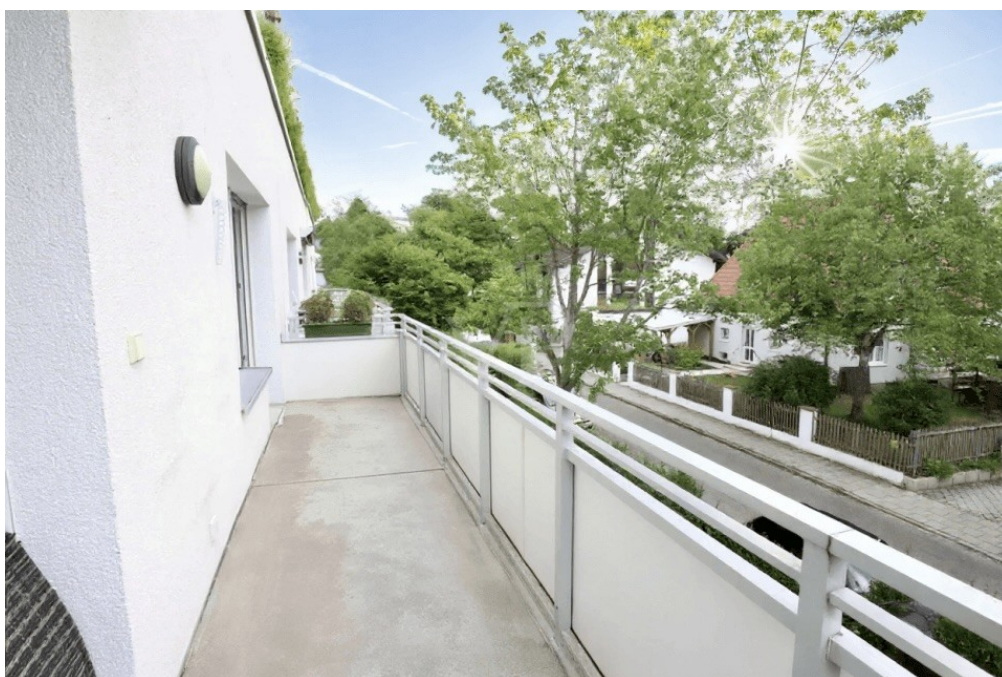
VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Az első benyomás

Napos, 3 szobás lakás Alt-Sollnban. Ez a jól karbantartott, 3 szobás lakás egy csendes, 1967-ben épült, kétszintes társasház első emeletén található, a keresett Alt-Solln kerületben. Körülbelül 87 m<sup>2</sup>-es lakóterületével, jól megtervezett elrendezéssel és rengeteg természetes fénnel büszkélkedhet. A tágas nappali és az egyik hálószoba déli fekvésű, és közvetlen hozzáférést biztosít a körülbelül 10,5 m<sup>2</sup>-es erkélyhez, amely tökéletes a pihenésre és a napsütéses órák élvezetére. A szomszédos beépített konyha funkcionális és jól karbantartott, a fürdőszobában kád található. Külön vendég WC is található. A lakás így összesen két hálószobát és egy világos nappalit kínál. A nappaliban parketta, a konyhában és a fürdőszobákban pedig járólappal található. A lakáshoz tartozik egy földalatti parkolóhely és egy külön pincetároló. A havi közös költség 437 euró. Az épület fűtését 2021-ben telepített gáz központi fűtés biztosítja, az ablakok dupla üvegezésűek. Az épület jól karbantartott állapotban van; Például a homlokzatot és az erkélyeket 2015-ben teljes körűen felújították. A lakóegység csendes helyen található, és kellemes lakókörnyezettel lenyűgöző.

VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Részletes felszereltség

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87?m<sup>2</sup> Wohnfläche

Sonnenbalkon (Südseite) mit ca. 10,5?m<sup>2</sup>

2 Schlafzimmer + Wohnzimmer

Einbauküche, Bad mit Wanne + Gäste-WC

Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil

Gepflegtes Haus aus 1967 (nur 2 Etagen)

Gasheizung, doppelt verglaste Fenster

Hausgeld: 437?€/Monat

Parkett- und Fliesenböden

**VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln**

## Minden a helyszínrol

Der Münchner Stadtteil Solln liegt nahe zur Innenstadt, aber gleichzeitig im Grünen und nicht weit des oberbayerischen Voralpenlandes. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie S-Bahn und Busstation sind fußläufig zu erreichen.

Die Lage bietet zahlreiche Einkaufs- sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Das malerische Isartal sowie der Tierpark Hellabrunn und die umliegenden Wälder laden zu spontanen Ausflügen ein. Der Golfplatz Thalkirchen liegt in unmittelbarer Nähe zum Hinterbrühler See und dem Freibad Maria Einsiedel.

Durch die S-Bahn (S 20 und S 7 ), U-Bahn (U3) und die Buslinien ist man optimal an die Münchner Innenstadt angebunden. Mit dem Auto erreicht man diese in ca. 18 Minuten. Der Flughafen ist ca. 40 Minuten, das Alpenvorland ca. 30 Minuten entfernt.

VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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.

VP azonosító: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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