

München / Solln – Solln

## Alt-Solln: Bellissimo appartamento di 3 locali con balcone esposto a sud

**Codice oggetto: 25251027**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89,2 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25251027
Superficie netta	ca. 89,2 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	101.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.05.2028	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

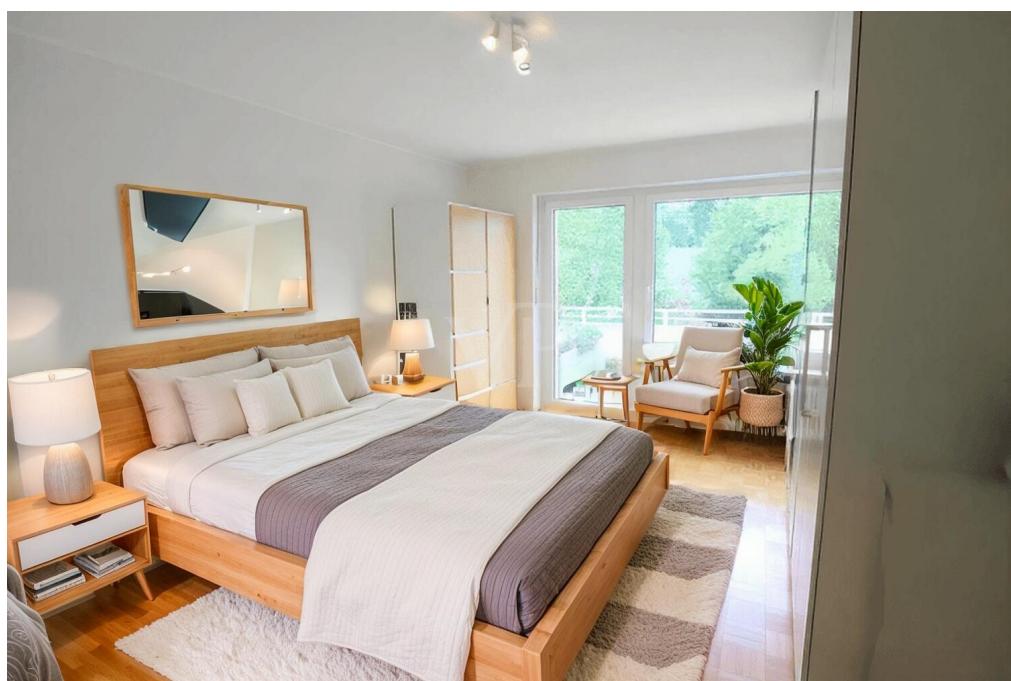
Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln**

## Una prima impressione

Luminoso appartamento di 3 locali ad Alt-Solln. Questo curato appartamento di 3 locali si trova al primo piano di un tranquillo condominio a due piani risalente al 1967, nel ricercato quartiere di Alt-Solln. Con una superficie abitabile di circa 87 m<sup>2</sup>, vanta una distribuzione ben progettata e molta luce naturale. L'ampia zona giorno e una camera da letto sono esposte a sud e offrono accesso diretto al balcone di circa 10,5 m<sup>2</sup>, perfetto per rilassarsi e godersi le ore di sole. La cucina attrezzata adiacente è funzionale e ben tenuta, e il bagno è dotato di vasca. C'è anche un WC per gli ospiti separato. L'appartamento offre quindi un totale di due camere da letto e un luminoso soggiorno. La pavimentazione è in parquet nella zona giorno e in piastrelle in cucina e nei bagni. L'appartamento comprende un posto auto sotterraneo e una cantina separata. Le spese condominiali mensili sono di 437 €. L'edificio è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas installato nel 2021 e le finestre sono con doppi vetri. L'edificio è in ottime condizioni di manutenzione, ad esempio la facciata e i balconi sono stati ampiamente ristrutturati nel 2015. L'unità abitativa si trova in una posizione tranquilla e colpisce per il suo piacevole ambiente abitativo.

**Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln**

## Tutto sulla posizione

Der Münchener 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 Münchener Innenstadt angebunden. Mit dem Auto erreicht man diese in ca. 18 Minuten. Der Flughafen ist ca. 40 Minuten, das Alpenvorland ca. 30 Minuten entfernt.

**Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25251027 - 81479 München / Solln – Solln**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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