

München – Solln

## Casa a schiera adatta alle famiglie con potenziale in una posizione tranquilla a Sollns

**Codice oggetto: 25251035**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 819.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 180 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

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

Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25251035
Superficie netta	ca. 122 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	819.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 57 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	184.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.12.2035	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

## La proprietà



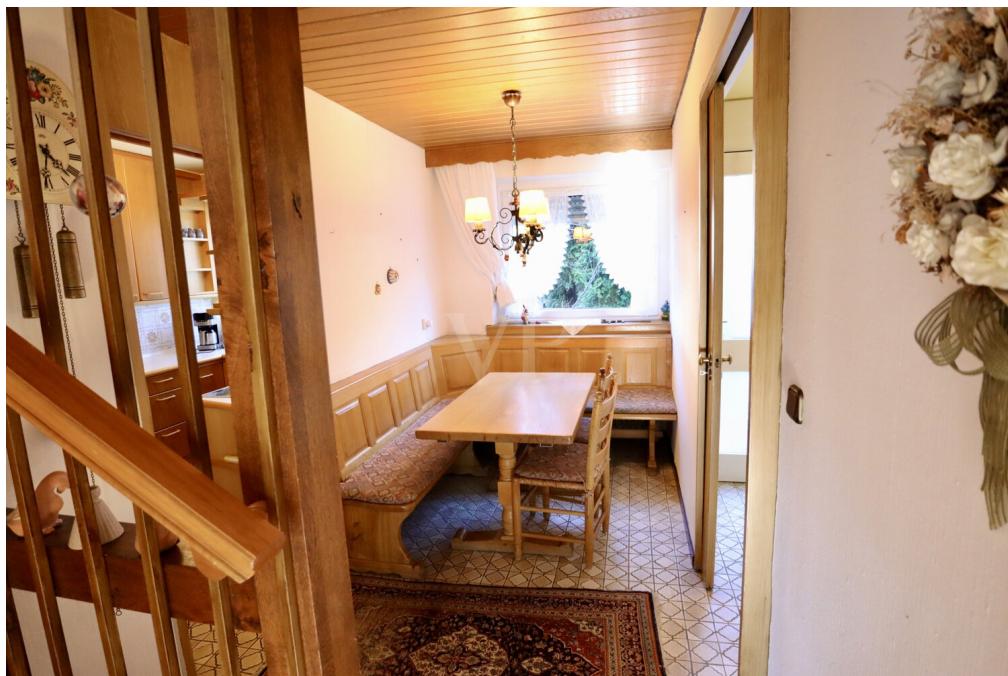
Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

## La proprietà



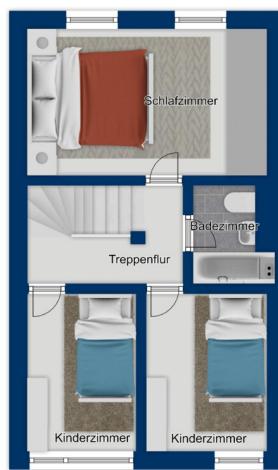
Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

## La proprietà



Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln

## Una prima impressione

Questa casa a schiera, costruita nel 1967, offre circa 122 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo una solida base per le famiglie che desiderano progettare una casa secondo i propri gusti. L'immobile è situato in una tranquilla zona residenziale con buone infrastrutture: negozi, scuole e collegamenti con i mezzi pubblici sono tutti nelle vicinanze. Sei stanze, di cui fino a cinque camere da letto, sono distribuite su tre livelli. Questo rende la casa adatta sia alle famiglie che alle coppie che necessitano di spazio per lavorare o dedicarsi agli hobby. Il soggiorno è esposto a sud e offre accesso alla terrazza e al giardino. La cucina è separata e può essere riprogettata in base alle esigenze individuali durante la ristrutturazione. I bagni ai piani superiori e il WC per gli ospiti al piano terra sono di standard datato e necessitano di essere modernizzati. Nel complesso, l'immobile è in buone condizioni ma necessita di ristrutturazione. Superfici, bagni e impianti elettrici necessitano di essere aggiornati. Il tetto è isolato ma non è stato sostituito. Alcune finestre risalgono agli anni '90, mentre altre sono state installate nel 2011 (doppi vetri). Il riscaldamento è fornito da teleriscaldamento. La proprietà è legalmente suddivisa, garantendo una chiara suddivisione della proprietà. È incluso un posto auto privato. La casa vanta una struttura solida e una distribuzione ben progettata. Dopo la ristrutturazione, può essere trasformata in una casa moderna e adatta alle famiglie, che colpisce sia per la sua posizione che per la sua planimetria. Saremo lieti di presentarvi la casa di persona e di darvi un'idea realistica delle sue attuali condizioni e del suo potenziale.

**Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – Solln**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 25251035 - 81477 München – 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)