

München – Solln

Finalmente arrivati a casa: un elegante appartamento di 3,5 stanze con giardino privato

Codice oggetto: 25251034



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139,53 m² • VANI: 3,5

Codice oggetto: 25251034 - 81479 München – 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: 25251034 - 81479 München – Solln

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25251034
Superficie netta	ca. 139,53 m ²
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2007
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.249.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 38 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25251034 - 81479 München – Solln

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	78.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	29.11.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25251034 - 81479 München – Solln

La proprietà



Codice oggetto: 25251034 - 81479 München – Solln

La proprietà



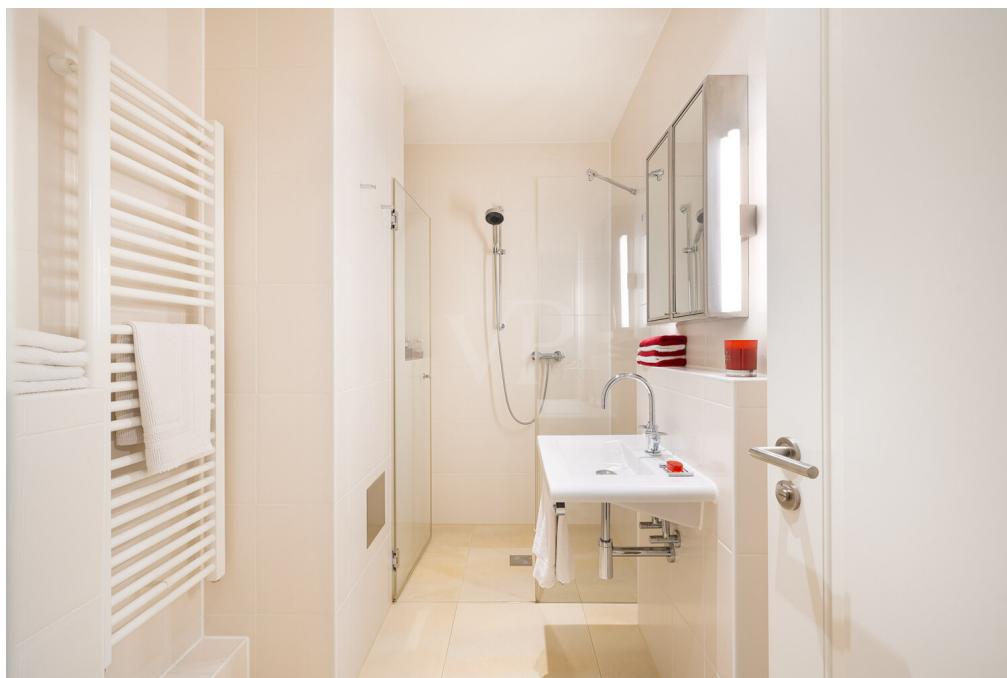
Codice oggetto: 25251034 - 81479 München – Solln

La proprietà



Codice oggetto: 25251034 - 81479 München – Solln

La proprietà



Codice oggetto: 25251034 - 81479 München – Solln

La proprietà



Codice oggetto: 25251034 - 81479 München – Solln

La proprietà

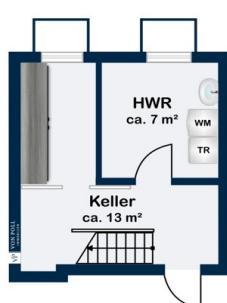


Codice oggetto: 25251034 - 81479 München – Solln

Planimetrie



Erdgeschoss



Untergeschoß

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: 25251034 - 81479 München – Solln

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: moderna, spaziosa e con un tocco di benessere. Situato in un condominio ben tenuto, costruito nel 2007, questo imponente appartamento di 3,5 locali al piano terra offre un luogo dove arrivare, rilassarsi e vivere. Con circa 140 m² di superficie abitabile, vanta una riuscita combinazione di architettura moderna, una planimetria ben progettata e un'atmosfera accogliente. Il cuore della casa è la luminosa zona giorno e pranzo che, con le sue ampie finestre a tutta altezza e la transizione senza soluzione di continuità verso la terrazza, trasmette immediatamente una sensazione di apertura e spaziosità. Qui, spazi interni ed esterni si fondono naturalmente, perfetti per rilassarsi all'aperto o intrattenersi con la famiglia e gli amici. Due camere da letto di dimensioni confortevoli offrono usi versatili: come camera da letto principale, cameretta dei bambini o elegante ufficio. I due bagni moderni offrono ulteriore comfort quotidiano: uno con vasca e doccia, l'altro con un elegante bagno con doccia, ideale per gli ospiti o per la routine mattutina. Materiali chiari, ampie finestre e riscaldamento a pavimento in tutti gli ambienti creano un'atmosfera calda e accogliente. La cucina di alta qualità, dotata di elettrodomestici moderni e superfici coordinate con gusto, vi invita a cucinare e a gustare i pasti insieme. L'immobile è in condizioni impeccabili, permettendovi di entrare e sentirvi subito a casa. Una scala nel corridoio conduce al seminterrato, dove troverete una lavanderia e un ampio ripostiglio, entrambi perfettamente integrati nel vostro appartamento. Una porta separata dà accesso al garage sotterraneo. Questo appartamento è più di una semplice casa: è un luogo in cui la vita moderna e il comfort si fondono armoniosamente. Scoprite di persona il suo fascino unico durante una visita di persona.

Codice oggetto: 25251034 - 81479 München – Solln

Dettagli dei servizi

- Absolut ruhige Lage
- Zwei Schlafzimmer
- Home Office Raum / Bibliothek
- Offener Wohn-Essbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Spots in der Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gästebad mit bodentiefer Dusche
- Zahlreiche Einbauschränke
- Fußbodenheizung
- Alarmanlage
- Terrasse und Garten mit Südausrichtung
- Kleine Eigentümergemeinschaft mit 6 Einheiten
- Regelmäßige Pflege des Gemeinschaftseigentums
- Tiefgaragenstellplatz
- Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss
- Eigener Keller im Untergeschoss

Codice oggetto: 25251034 - 81479 München – Solln

Tutto sulla posizione

München verkörpert eine unvergleichliche Symbiose aus wirtschaftlicher Stärke, kultureller Vielfalt und urbanem Lebensstil auf höchstem Niveau. Die Stadt besticht durch ihre exzellente Infrastruktur, ein breitgefächertes Angebot an erstklassigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie ein pulsierendes Kulturleben, das internationale Standards setzt. Diese Kombination macht München zu einem der begehrtesten Standorte für exklusive Immobilien, die nicht nur durch ihre Wertbeständigkeit überzeugen, sondern auch durch ein Lebensgefühl, das Luxus und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint.

Der Stadtteil Solln präsentiert sich als eine Oase der Ruhe und Exklusivität im Münchener Süden, geprägt von eleganten Villen, stilvollen Einfamilienhäusern und hochwertigen Eigentumswohnungen. Hier trifft eine wohlhabende und kultivierte Nachbarschaft auf eine hervorragende Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die harmonische Verbindung aus naturnaher Idylle und urbaner Anbindung schafft ein Wohnambiente, das diskrete Privatsphäre mit dem Komfort einer erstklassigen Lage vereint. Solln ist somit ein Refugium für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Exklusivität, Sicherheit und eine kultivierte Lebensart legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet großzügige Parkanlagen und gepflegte Spielplätze, die zum entspannten Verweilen einladen. Die medizinische Versorgung ist durch renommierte Fachärzte und eine nahegelegene Apotheke gesichert, was ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit gewährleistet. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit des Münchener Zentrums und weiterer Highlights der Stadt.

Für anspruchsvolle Interessenten bietet diese Lage in Solln eine unvergleichliche Kombination aus diskreter Eleganz, erstklassiger Infrastruktur und einem Lebensumfeld, das höchsten Ansprüchen an Prestige und Lebensqualität gerecht wird. Hier verschmelzen Exklusivität und urbaner Komfort zu einem Wohngefühl, das seinesgleichen sucht und den Inhaber in eine Welt voller Stil, Kultur und Genuss entführt.

Codice oggetto: 25251034 - 81479 München – Solln

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 78.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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

Codice oggetto: 25251034 - 81479 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com