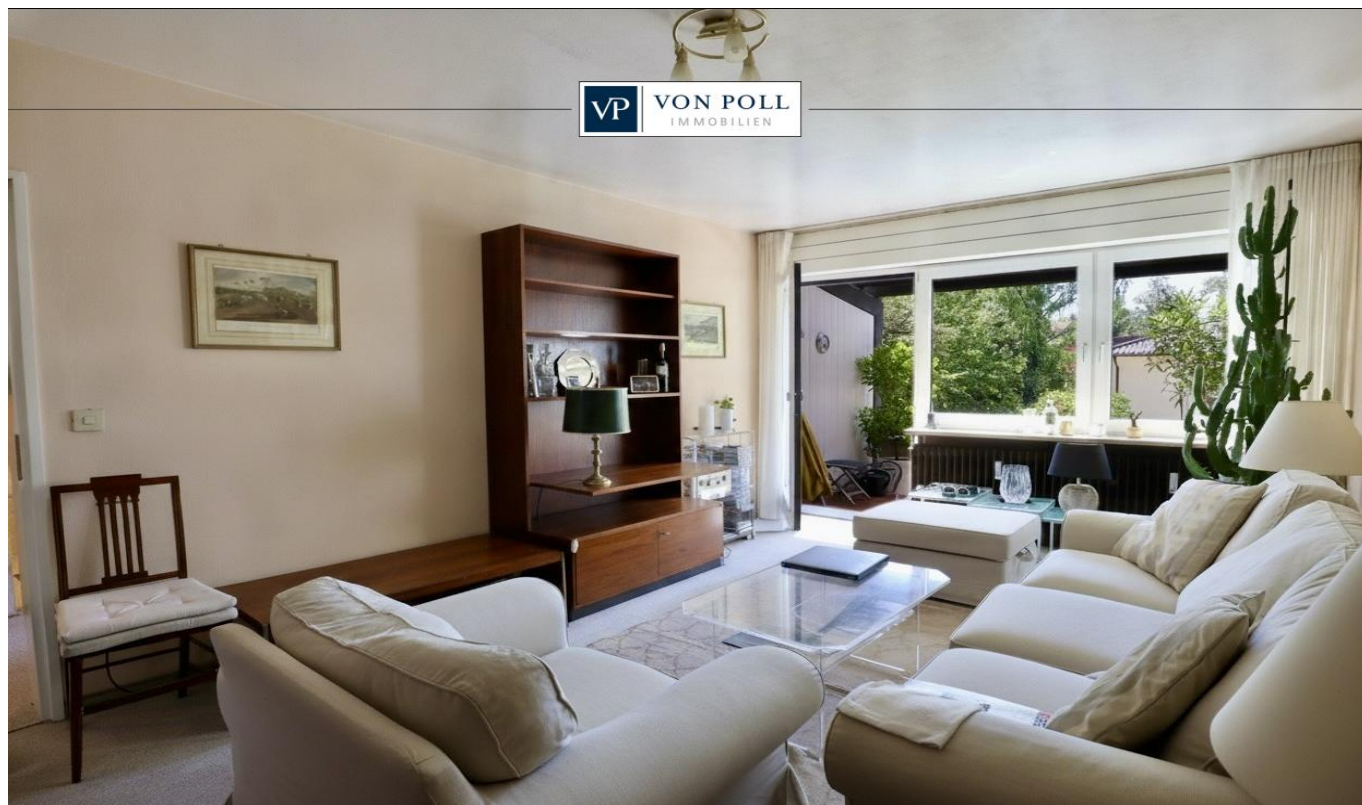


München - Solln

# Investment in Solln: Kapitalanlage mit hervorragender Rendite im Münchener Süden

*Número da propriedade: 26251018*



**PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 54,69 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26251018 - 81479 München - Solln**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26251018 - 81479 München - Solln

## Numa vista geral

Número da propriedade	26251018	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 54,69 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1	Modernização / Reciclagem	2023
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1973	Área útil	ca. 3 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)	Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26251018 - 81479 München - Solln

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	168.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.03.2029	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 26251018 - 81479 München - Solln

## O imóvel



Número da propriedade: 26251018 - 81479 München - Solln

## O imóvel



Número da propriedade: 26251018 - 81479 München - Solln

## O imóvel



Número da propriedade: 26251018 - 81479 München - Solln

## Plantas dos pisos



Figurativ, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26251018 - 81479 München - Solln**

## **Uma primeira impressão**

**Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung in München-Solln stellt eine interessante Kapitalanlage mit solider Vermietbarkeit dar. Der funktionale Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung und eignet sich insbesondere für Singles oder Paare wodurch eine nachhaltige Nachfrage am Mietmarkt gegeben ist.**

**Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer. Durch die praktische Aufteilung entsteht eine angenehme Wohnsituation. Der Balkon ist nach Westen ausgerichtet.**

**Im Untergeschoss gibt es ein Kellerabteil sowie einen Tiefgaragen Einzelstellplatz.**

**Der aktuelle Eigentümer möchte die Immobilie langfristig mieten und ist bereit eine monatliche Miete, deutlich über dem Mietspiegel, zu bezahlen.**

**Überzeugen Sie sich persönlich von diesem hervorragenden Investment und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Número da propriedade: 26251018 - 81479 München - Solln**

## **Detalhes do equipamento**

- **Ruhige Lage**
- **Balkon nach Westen**
- **Schlafzimmer und Wohnzimmer**
- **Einbauküche**
- **Badezimmer**
- **Kellerabteil**
- **Dach saniert in 2022**
- **Heizung erneuert in 2023**

**Número da propriedade: 26251018 - 81479 München - Solln**

## **Tudo sobre a localização**

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 Münchner 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 Münchner 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.

**Número da propriedade: 26251018 - 81479 München - Solln**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26251018 - 81479 München - Solln**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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