München – Solln

Neuwertige Maisonette-Wohnung in Alt-Solln mit ca. 195 m² Wohn-Nutzfläche & ca. 360 m² Privatgarten

Objektnummer: 26251034



KAUFPREIS: 1.695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147.42 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Auf einen Blick

Objektnummer	26251034
Wohnfläche	ca. 147.42 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.695.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	32.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.01.2030	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Die Immobilie





Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Die Immobilie





Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Die Immobilie





Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Die Immobilie





Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

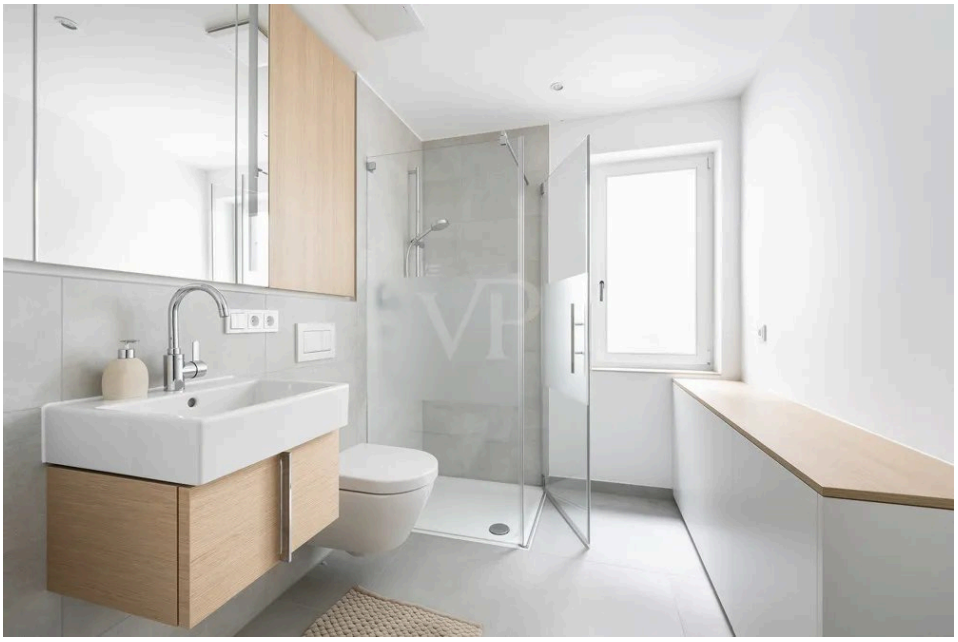
Die Immobilie





Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Die Immobilie





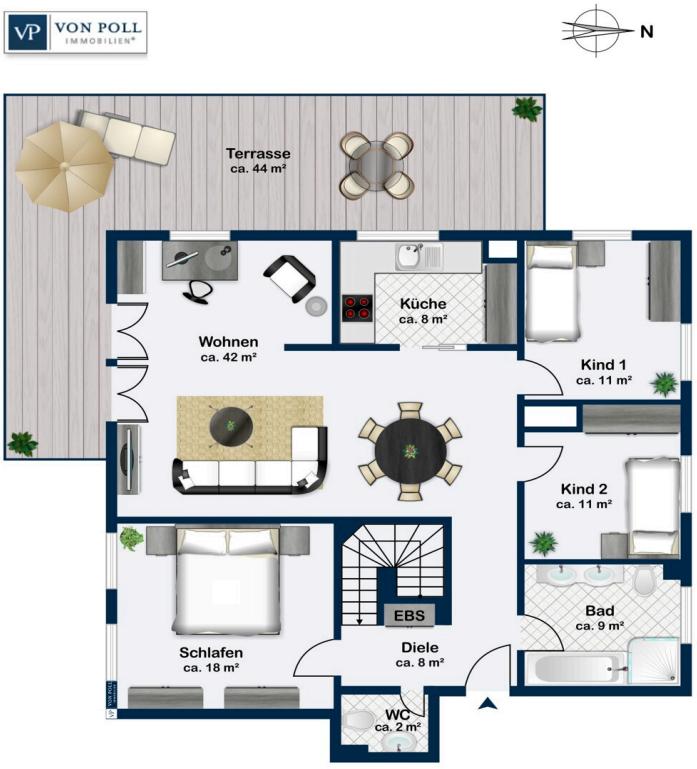
Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Die Immobilie

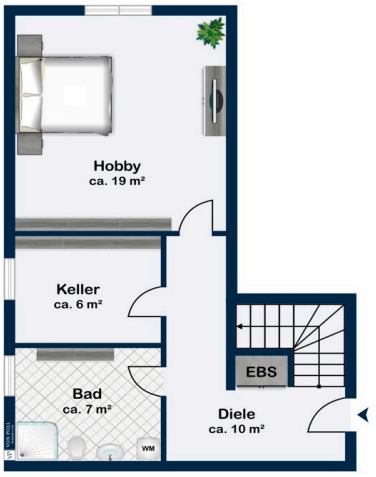


Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Grundrisse



Erdgeschoss



Souterrain

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit ca. 360 m² Süd-West Privatgarten!

Diese exklusiv von uns angebotene Maisonette-Wohnung in der begehrten Lage Alt-Solln überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung und außergewöhnlich viel Freiraum.

Der zentrale Mittelpunkt der Immobilie ist der helle, weitläufige Wohn- und Essbereich. Die offene, hochwertig ausgestattete Einbauküche ist geschickt in den Raum integriert und macht ihn zu einem einladenden Treffpunkt für Familie und Gäste.

Über den Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die sonnige Süd-West-Terrasse. Daran schließt sich das eigentliche Highlight der Wohnung an: Ein rund 360 m² großer Privatgarten, perfekt nach Süd-West ausgerichtet. Diese für eine Stadtwohnung seltene Grundstücksgröße bietet enorm viel Platz für Erholung im Freien und eigene Gartengestaltung.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Das Badezimmer ist modern und funktional geplant. Es verfügt über eine Badewanne, eine bodengleiche Glasdusche sowie einen maßgefertigten Doppelwaschtisch. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Eine wertvolle Erweiterung der Wohnfläche bietet das Souterrain, das nicht nur intern verbunden ist, sondern auch über einen praktischen, eigenen Außenzugang verfügt. Neben einem zweiten vollwertigen Duschbad und einem klassischen Kellerraum befindet sich hier ein ca. 19 m² großer Hobbyraum. Die Räumlichkeiten auf dieser Ebene eignen sich hervorragend als ruhiges Home-Office, für Gäste oder als separater Bereich für ältere Kinder.

Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Der Kaufpreis der Immobilie setzt sich wie folgt zusammen: Wohnung 1.695.000 € + Tiefgaragenstellplatz 40.000 € = Gesamtkaufpreis 1.735.000 €.

Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage in Altsolln
- Fertigstellung 2020
- Dielenboden in den Wohnbereichen
- Steinzeug in Küche und Badezimmer
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit 3-Fach Verglasung
- Hochwertige Einbauküche
- Schreinereinbauten in der ganzen Wohnung
- Zwei Badezimmer
- Kleine Hausgemeinschaft
- Tiefgaragenstellplatz
- Teils überdachte Terrasse
- Eigener Garten (Süd-West) mit ca. 360 m²
- Gartenhaus
- Eigener Gästebereich im Souterrain mit separatem Zugang
- Elektrische Markisen
- u.v.m.

Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26251034 - 81479 München – Solln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14, 81479 München
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com