

81479 München

2-Zi.-Dachgeschosswohnung in ruhiger und grüner Bestlage von Solln



Warmmiete

1.755 €

Wohnfläche

63,88 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber

08974983015

j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer	
Wohnfläche	63,88 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten	
Kaltmiete	1.325 €
Warmmiete	1.755 €
Heizkosten	180 €
Nebenkosten	170 €
Kautionstext	3 MM
stp_garage_stellplatzmiete	80.0

Zustand	
Baujahr	1984
Zustand	vollsanziert
letzte Modernisierung	2013

Energieausweis	
Art	Verbrauch
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.07.2034
Ausstelldatum	2024-07-17
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	155

Ausstattung	
Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

2-Zi.-Dachgeschosswohnung in ruhiger und grüner Bestlage von Solln

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Solln im Süden der Landeshauptstadt München. Solln zeichnet sich durch eine ruhige, grüne und zugleich gut angebundene Wohnlage aus und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten im Münchner Süden.

.....

Online-ID:
WMMTCLVL

.....

Objekt-Nr.:
17221

.....

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Erholung und guter Infrastruktur und eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare und Familien.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Busverbindungen sowie der S-Bahnhof München-Solln ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Münchner Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen.

Auch für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die Nähe zu den Isarauen und den weitläufigen Grün- und Erholungsflächen im Münchner Süden lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Auch der Forstenrieder Park ist gut erreichbar und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Naherholung.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch das südliche Münchner Umland bequem erreichbar. Die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen bieten zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige und grüne Umgebung, die gute Infrastruktur sowie die hervorragende Verbindung zu den zentralen Bereichen Münchens. Damit bietet die Wohnlage eine attraktive Kombination aus urbaner Nähe und hoher Lebensqualität.

Ausstattungs-Beschreibung

- Großzügige Wohnräume
- Parkettboden in allen Räumen
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer
- Abstellraum
- Top ausgestattete Küche mit Fenster
- Feinsteinzeugfliesen in Küche und Bad
- Helles, großes Bad mit Fenster und Badewanne
- Helles Schlafzimmer
- Fahrradkeller
- Gemeinschaftswaschraum
- Großzügiger Kellerraum sowie ein gesonderter Fahrradabstellraum
- Ein Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex)
- Gemeinschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner
- Mindestmietdauer: 1 Jahr

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche ist das perfekte Zuhause für einen Single oder ein Paar, das großzügiges Wohnen, eine moderne Ausstattung und gleichzeitig eine ruhige, grüne Umgebung schätzt.

Die Wohnung überzeugt durch eine ausgesprochen gelungene Raumaufteilung mit einem separaten Schlafzimmer und einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Dadurch bietet sie ideale Voraussetzungen für einen modernen Ein- oder Zwei-Personen-Haushalt – mit ausreichend Platz zum Wohnen, Entspannen und für gemeinsame Abende mit Freunden.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle und großzügige Wohn- und Esszimmer. Hier lassen sich gemütliche Sofaecke und Essbereich wunderbar miteinander kombinieren, ohne dass der Raum an Großzügigkeit verliert. Der hochwertige Parkettboden sorgt zusätzlich für eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist der ruhig gelegene Balkon mit Blick ins Grüne. Ob der erste Kaffee am Morgen, ein entspanntes Frühstück am Wochenende oder ein Glas Wein am Abend – hier entsteht ein schöner Rückzugsort mitten im Grünen. Das separate Schlafzimmer ist ebenfalls hell und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel.

Auch die Einbauküche mit eigenem Fenster ist bereits vorhanden und hochwertig ausgestattet – ideal für alle, die gerne kochen und nicht erst eine komplette Küche anschaffen möchten. Küche und Badezimmer sind mit modernen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet.

Das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne bietet ebenfalls viel Komfort. Dank des eigenen Fensters ist der Raum angenehm hell und lässt sich jederzeit natürlich belüften.

Praktisch im Alltag ist außerdem der zusätzliche Abstellraum direkt in der Wohnung. Für alles, was nicht täglich benötigt wird, steht darüber hinaus ein großzügiges eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Auch an Fahrrad und Auto ist gedacht: Im Haus befindet sich ein separater Fahrradabstellraum, während zur Wohnung ein eigener Tiefgaragen-Einzelstellplatz – kein Duplex – gehört. Ein Gemeinschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner ergänzt das Angebot.

Das Dach des Hauses ist wärmegeklämmt und die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten und hochwertigen Zustand.

sonstige Angaben

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete 1.325,00 € zuzüglich 80,00 € für den Tiefgaragenstellplatz sowie einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 350,00 €. Daraus ergibt sich eine monatliche Gesamtmiete von 1.755,00 €.

Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussage und Angaben des Vermieters.

Impressionen



