



81479 München

Einzigartige Souterrain-Wohnung in Bestlage Solln



925.000 €

Kaufpreis

90 m²

Wohnfläche

300 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber

Tel.: 089 749830-22

j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m ²
Grundstücksfläche	300 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Gartenfläche	260 m ²

Zustand

Baujahr	1993
letzte Modernisierung	2015
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	925.000 €
Hausgeld	356 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.12.2017
gültig bis	03.12.2027
Baujahr (Haus)	1993
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	126.7
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Gepflegtes 5-Parteienhaus, errichtet im Jahr 1993
- Umfassend kernsaniert im Jahr 2014
- Großzügiger, ruhiger Garten mit ca. 260 m² Fläche sowie gefliester Terrasse (ca. 40 m²)
- Helle, offene Wohnraumgestaltung mit großzügigem Wohnzimmer und integrierter Küche
- Zwei moderne Tageslichtbäder
- Zusätzliche Abstellkammer für praktischen Stauraum
- Voll ausgestattetes Souterrain mit Teppich- und Echtholzboden sowie Heizkörpern
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Hochwertige Bodenbeläge aus italienischen Fliesen und Parkett
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Weiße Holzfenster, separat abschließbar
- Elektrisch betriebene, einzeln steuerbare Außenrollläden in der gesamten Wohnung
- Videosprechanlage vorhanden
- Separater Waschraum für Waschmaschine und Trockner
- Gute Anbindung: ca. 10 Minuten zur S-Bahn



Beschreibung

Die stilvolle und moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, im Jahr 1993 errichteten Mehrfamilienhauses mit lediglich fünf Parteien und überzeugt durch ihre ruhige, private Wohnatmosphäre. Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2014 wurde die Immobilie hochwertig modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst ansprechenden Zustand.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist der großzügige, liebevoll eingewachsene Garten mit ca. 260 m² Fläche, der Ihnen im Rahmen eines alleinigen Sondernutzungsrechts zur Verfügung steht. Die sonnige Süd-Ost-Nord-Ausrichtung sowie die weitläufige, geflieste Terrasse mit rund 40 m² schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und unterstreichen den besonderen Wohnwert dieser Immobilie.

Das Erdgeschoss besticht durch eine helle und offene Raumgestaltung. Über die Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der sich vorwiegend zur Südseite hin orientiert und direkten Zugang zur Terrasse sowie in den Garten bietet. Bodentiefe Fenster sorgen in allen Räumen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Ergänzt wird diese Ebene durch ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, Duschkabine und Fenster. Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum.

Über eine innenliegende Wendeltreppe ist das Erdgeschoss mit dem voll ausgebauten Souterrain verbunden. Hier befindet sich ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer mit ca. 18 m² Fläche, das sich ideal als Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche sowie maßgefertigte Einbauschränke runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Besonders hervorzuheben ist der separate Außenzugang vom Untergeschoss direkt in den Garten, der zusätzliche Flexibilität bietet.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige italienische Fliesen sowie edles Parkett schaffen ein stilvolles Wohngefühl. Im gesamten Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort, während das Souterrain über klassische Heizkörper beheizt wird. Weiße, abschließbare Holzfenster sowie elektrisch betriebene, einzeln steuerbare Außenrollläden gewährleisten Sicherheit und Komfort. Eine moderne Videosprechanlage sowie ein Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen separaten Wasorraum für Waschmaschine und Trockner sowie zahlreiche, bereits integrierte Einbauschränke, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit einer S-Bahn-Station in etwa 10 Minuten Entfernung – unterstreicht die hohe Wohnqualität dieser besonderen Immobilie.

Lage

Die Wohnung befindet sich in idyllischer Bestlage von Alt-Solln, direkt am Waldrand, und damit in einer der begehrtesten Wohngegenden im Münchner Süden. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre besondere Kombination aus naturnahem Wohnen und exklusivem Wohnflair aus.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu vielfältigen Aktivitäten ein. Dazu zählen unter anderem der renommierte Tennisclub Großhesselohe sowie der traditionsreiche Münchener Golf-Club. Darüber hinaus bieten die weitläufigen Isarauen entlang der Isar ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden und entspannte Stunden in der Natur. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch eine Vielzahl an charmanten Biergärten und gehobenen Restaurants in der näheren Umgebung.

Trotz der ruhigen und grünen Lage profitieren Sie von einer hervorragend ausgebauten



Infrastruktur. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Ärzte, Apotheken, Banken sowie Schulen – befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch kulturelle Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Die S-Bahn-Stationen Solln und Großhesselohe mit Anschluss an die S-Bahn Linie S7 gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto ausgezeichnet: Die Münchner Innenstadt rund um den Marienplatz erreichen Sie mit der S-Bahn in etwa 17 Minuten, mit dem Pkw in rund 15 Minuten. Diese perfekte Balance aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe macht die Lage zu einer absoluten Topadresse.

Sonstige Angaben

Die Wohnung ist frei und kann nach Vereinbarung gekauft und bezogen werden.
Eine Tierhaltung ist in der Anlage nicht erlaubt.













