81477 München

Design-Ästhetik: Haus in Solln, hochwertig saniert



Kaufpreis
2.990.000 €

Wohnfläche
255 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Patricia Thiele
+49 89 159455-0
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	424 m²
Wohnfläche	255 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	3
Schlafzimmer	5
Grundstücksfläche	973 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.990.000 €
Außenco urtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1954
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	13.10.2036
Ausstelldatum	13.10.2026
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	100.3

Zustand

Baujahr	1954
Zustand	vollsaniert
letzte Modernisierung	2015

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Design-Ästhetik: Haus in Solln, hochwertig saniert

Lage-Beschreibung

Solln zählt zu den exklusiven, sehr gesuchten Wohngegenden im Münchner Süden. Villen aus dem frühen 20. Jahrhundert und große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Solln in weiten Teilen seinen zauberhaften, unverwechselbaren Gartenstadtcharakter.

Online-ID:
RZZXWQSF

Objekt-Nr.:
HS 1983

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, grüner Lage in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße. Die Infrastruktur ist ideal und sehr familienfreundlich. Zu Fuß gelangt man in wenigen Minuten zu attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, zu einer Post und zu Arztpraxen. Solln bietet eine große Auswahl an privaten und städtischen Kitas, darunter auch bilinguale und Montessori-Angebote; Schulen aller Sparten
sind ebenfalls vorhanden. Die Grundschule an der Samberger Straße liegt nur etwa 200 Meter entfernt.

Auch der Erholungswert dieses Stadtteils ist ausgezeichnet. Der nahe gelegene TSV Solln bietet ein umfangreiches
Sportangebot von Fußball bis Schach. Das Naherholungsgebiet der Isarauen mit dem Naturbad Maria-Einsiedel und dem Hinterbrühler See, Tennisplätzen, einem Reitverein, dem bekannten Tierpark Hellabrunn sowie einem beliebten Programmkino bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Massives Eichendielenparkett (Mafi) im gesamten Haus, italienische Boden- und Wand-Dekorfliesen (Tagina) in den Bädern und im Gäste-WC
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, auch im Untergeschoss (Hobbyraum, Flur und Bad), Gaszentralheizung mit Solarthermie
- Holzbefeuerter Kamin mit Glastrennscheibe und wandintegrierter Holzlege im Wohn-/Essbereich, holzbefeuerter Außenkamin im Wintergarten
- Maßeinbauten: Garderobeneinbauten mit Sitzbank im Eingangsbereich, bündig schließende Einbauschränke auf allen Ebenen, Bibliothekseinbauten mit indirekter Beleuchtung im Livingbereich, Sideboard und TV-Möbel nach Maß
- Schreiner-Einbauküche mit mattweißen Fronten und Arbeitsflächen aus weißem Kunststein, ausgestattet mit Ceran- und Gaskochfeld inkl. Muldenlüftung (Bora), Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade (alles Gaggenau), Geschirrspüler (Miele), Kühl-Gefrierkombination (Miele), Edelstahl-Spülbecken (Blanco) und Küchenblock mit anschließendem Esstisch aus Eichenholz
- Tageslicht-Elternbad (Obergeschoss), ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Walk-in-Dusche, Schreiner-Waschtisch mit Aufsatzbecken (Keramag) und hansgrohe-Armaturen, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmern (Zehnder), WC, Bidet (Keramag), Lautsprecherhalterung und Lichtvoute
- Tageslicht-Duschbad (Obergeschoss), analog gestaltet, mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Schreiner-Waschtisch, beleuchtetem Spiegel, WC, Bidet und Handtuchwärmer
- Duschbad (Untergeschoss), analog gestaltet, mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Schreiner-Waschtisch mit rundem Aufsatzbecken, beleuchtetem Spiegelschrank, WC und Handtuchwärmer
- Gäste-WC mit Fenster, ausgestattet mit Waschtisch samt Aufsatzbecken (Duravit “Cape Cod”), hansgrohe-Armatur, WC, Ablagenische und Deckenleuchte
- Fenster und Türen: Haustür aus Holz mit Edelstahl-Beschlägen, größtenteils anthrazitgraue Alu-Schiebetüren und Alu-Fenster mit 2-fach-Verglasung, größtenteils Schiebe-Insektenschutzgitter, Vorhangschienen an nahezu allen Fenstern
- Große Holzterrasse nach Süden mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss, zusätzlicher Balkon und Holz-Dachterrasse im Obergeschoss
- Wintergarten mit Glas-Schiebeelementen, Außenkamin, Heizstrahlern und Wasseranschluss
- Smart Home: Gira-System zur Steuerung von Licht, Raumtemperatur, Fußbodenheizung und Kameras, mit Video-Gegensprechanlage und internetüberwachter Alarmanlage an allen Außentüren
- Außenanlagen: Wasserspiel mit Seerosen, Mähroboter, Holz-Gartenschuppen, Regenwasseraufbereitung zur Gartenbewässerung, Gartentor aus Cortenstahl
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Spülzeile im Untergeschoss, Hebeanlage und Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor und angrenzendem Lagerraum mit Zugang zum Garten, elektrisches Zufahrtstor

Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage in Solln befindet sich dieses Einfamilienhaus, das 1954 erbaut und zwischen 2014 und 2016 mit größter Sorgfalt und Stilempfinden saniert wurde. Eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung liegt nur etwa 200 Meter entfernt, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Post sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Raumkonzept umfasst ca. 255 m² und verteilt sich auf drei Geschosse. Im Erdgeschoss vereinen sich Wohnen und Essen in offenen Raumstrukturen, die von massivem Eichenparkett und einem holzbefeuerten Kamin geprägt werden. Die Wohnküche mit Küchenblock und Theke ist der kommunikative Mittelpunkt der Familie und öffnet sich zum Wintergarten. Das Obergeschoss ist vier Schlafzimmern und zwei Bädern vorbehalten, ein Galerieflur trennt Erwachsenen- und Kindertrakt. Im Untergeschoss ergänzt ein wohnlicher, heller Hobbyraum mit Badezimmer das Angebot. Hochwertige Schreinereinbauten, ein raffiniertes Lichtsystem sowie eine Doppelgarage unterstreichen die Wertigkeit.

Highlight ist der grün eingewachsene, nach Süden ausgerichtete Garten. Die große Terrasse mit Wasserelementen sowie der Balkon, der in eine Dachterrasse übergeht, erweitern das Wohnen nach draußen. Das Laub der Bäume sorgt für natürliche Licht- und Schattenspiele und ein angenehmes Klima.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen

































