



81479 München

Helle 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage von Solln



598.000 €

Kaufpreis

95 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Angelos Milinski

Tel.: 089 749830-19

a.milinski@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Wohnfläche | 95 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Balkon / Terrassenfläche | 9,44 m ² |
| Stellplätze | 1 |

Preise & Kosten

| | |
|----------------------|---------------|
| Kaufpreis | 598.000 € |
| Heizkosten enthalten | ✓ |
| Hausgeld | 610 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |
| Courtage-Hinweis | Die im Exposé |



Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 01.11.2018 |
| gültig bis | 21.10.2028 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1971 |
| Primär-Energieträger | Öl |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 143.9 |

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 1971
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Gäste-WC ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Befeuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Dusche ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Moderne Einbauküche – im Kaufpreis enthalten, voll ausgestattet
- Kellerabteil – praktischer, abschließbarer Stauraum im Untergeschoss
- Großer Einzelstellplatz in der Tiefgarage – mit seitlicher Abgrenzung, auch für Fahrräder oder Motorrad geeignet
- Gemeinschaftsdachterrasse – zur freien Nutzung für alle Bewohner
- Fahrradkeller – sicher und bequem erreichbar
- Waschküche mit Gemeinschaftswaschmaschine und -trockner.
- Zwei überdachte Balkone
- Südbalkon am Wohnzimmer
- Westbalkon am Schlafzimmer
- Gepflegte Wohnanlage
- Separates Gäste-WC – zusätzliche Funktionalität für Besucher
- Großzügiger Eingangsbereich / Flur – mit viel Platz und gutem Schnitt
- Helles, großes Wohnzimmer – mit Zugang zum Südbalkon
- Geräumiges Büro oder Kinderzimmer – vielseitig nutzbar
- Schlafzimmer mit Westbalkon-Zugang – angenehm ruhig gelegen
- Hochwertiger Parkettboden – edel und pflegeleicht
- Neue Fenster – energiesparend, schallisierend



Beschreibung

Entdecken Sie diese einladende Etagenwohnung im beliebten Münchner Stadtteil Solln – eine ideale Gelegenheit für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf großzügiges Wohnen in zentraler, aber ruhiger Lage legen. Die 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 95 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das Komfort und Funktionalität vereint.

Der Wohnbereich besticht durch ein großes, helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem sonnigen Südbalkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich lädt ein zweiter, überdachter Westbalkon zum Verweilen ein, der direkt an eines der beiden geräumigen Schlafzimmer anschließt. Beide Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen ein besonderes Wohngefühl.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Dusche sowie die Armaturen im Badezimmer wurden erst kürzlich hochwertig renoviert. Ein zusätzliches, separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der Bodenbelag aus hochwertigem Parkett in Kombination mit stilvollen Fliesen schafft eine angenehme Wohnatmosphäre in allen Räumen. Die Zimmer überzeugen durch ihre großzügige Größe und lassen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu.

Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet alles, was das Herz von Hobbyköchen begehrt.

Neue Fenster sorgen für optimale Energieeffizienz und ein behagliches Raumklima, das durch die vorhandene Zentralheizung unterstützt wird.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Einzelstellplatz in der Tiefgarage – der größte der Anlage. Er ist zu beiden Seiten durch Mauern abgetrennt und bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch für Fahrräder oder sogar ein Motorrad. Ergänzend dazu steht Ihnen ein eigener Kellerraum zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen, sehr gepflegten und sauberen Wohnanlage. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht zudem eine großzügige Dachterrasse bereit – ein zusätzlicher Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Lage

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im ruhigen und grünen Stadtteil Solln, im südlichen Teil Münchens.

Diese Lage vereint Ruhe, Natur und eine ausgezeichnete Infrastruktur – ideal für alle, die städtisches Leben und Erholung harmonisch verbinden möchten.

Schon beim Verlassen des Hauses spüren Sie die Qualitäten dieser Umgebung: die Straße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr – ideal für ungestörtes Wohnen. Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – ob Bäcker, Supermarkt oder Nahversorger – bequem erreichbar und dennoch unaufdringlich in unmittelbarer Nähe.

Natur & Freizeit – Erholung direkt vor der Tür

Ein großer Pluspunkt dieser Lage ist die Nähe zu weitläufigen Waldflächen und Grünzonen: sowohl der Perlacher Forst als auch der Forstenrieder Park sind mit dem Rad oder einem kurzen Spaziergang gut erreichbar. Diese grünen Oasen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannendem Naturgenuss ein. Auch die Isar mit ihren Uferbereichen liegt nicht allzu weit – hier lässt sich an warmen Tagen frische Luft, Flussnähe und urbane Natur erleben. Zudem erstrecken sich die Höhenzüge der Warnberg-Anlage in südlicher Richtung – eine landschaftlich reizvolle Szenerie am Rande Münchens.



Verkehrsanbindung – gut vernetzt und schnell in alle Richtungen
Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von hervorragender Anbindung an das Verkehrsnetz: Mehrere Buslinien verkehren in näherer Umgebung und verbinden Sie mit dem Münchner Nahverkehrssystem. Besonders attraktiv: der S-Bahn-Station Solln liegt fußläufig erreichbar. Von dort erreichen Sie schnell und bequem das Herz Münchens. Für Autofahrer ist die nahegelegene Autobahn A95 ein wichtiges Plus: Sie eröffnet Ihnen eine zügige Verbindung Richtung Süden und ermöglicht unkompliziertes Reisen ins Münchener Umland oder zum Starnberger See.

Familienfreundlich – Infrastruktur & Bildung

In dieser Umgebung finden sich etliche Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung – ideal für Familien mit Kindern. Zudem sind Allgemeinmediziner, Fachärzte, und Kinderärzte in der Nähe ansässig.

Die gute Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen, Betreuungsangeboten und medizinischer Versorgung erhöht die Lebensqualität für alle Generationen.



















GERSCHLÄUER
Immobilienvermittlung seit 1972

