



## 81479 München

gut geschnittene, renovierte & sofort verfügbare, leere Erdgeschoßwohnung in Solln



**425.000 €**

Kaufpreis

**52 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GmbH**

Florian Bauer

Tel.: 00498003253947

fb@dalexis-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	24.09.2028
Baujahr (Haus)	1993
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	143.40

### Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
Hausgeld	390 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	2,38% inkl. 19%

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

<b>Bodenbelag</b>		<b>Heizungsart</b>	
Parkett	✓	Zentralheizung	✓
<b>Befuerung</b>		<b>unterkellert</b>	
Gas	✓	unterkellert	ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- sofort verfügbare 2- Zimmer Erdgeschoßwohnung
- Schlafzimmer, Flur, Bad, Wohn-/Ess-/Kochbereich auf ca. 52qm
- Eichendielenboden mit weissen Sockelleisten
- Bad mit Waschbecken mit Unterschrank, WC und Badewanne, Platz für Waschmaschine
- Kellerabteil
- ebenerdig befahrbarer Stellplatz in der Tiefgarage (KP: 17.500.- €)



## Beschreibung

Sofort bezugsfertige 2-Zimmer-Erdgeschoßwohnung in beehrter Lage von München-Solln

Willkommen in Solln – einem der beliebtesten und grünsten Stadtteile Münchens. An der Grenze zu Pullach erwartet Sie diese hervorragend geschnittene und frisch renovierte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1993.

Auf ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem hellen, freundlichen Wohnambiente. Der Eingangsbereich verbindet sämtliche Räume miteinander und führt in das großzügige Wohnzimmer mit offen gestaltetem, dennoch klar gegliedertem Wohn-, Ess- und Kochbereich. Große, teilweise bodentiefe Holzfenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Im Zuge der Renovierung wurde die gesamte Wohnung frisch gestrichen. Hochwertige Eichendielen mit modernen weißen Sockelleisten vermitteln ein zeitloses und hochwertiges Wohngefühl, das sich harmonisch durch alle Wohnräume zieht.

Das gepflegte Badezimmer ist klassisch in weiß gefliest und verfügt über eine Badewanne, ein WC, ein Waschbecken mit Unterschrank sowie einen Anschluss für die Waschmaschine.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Kleiderschrank und lädt zum Entspannen ein.

Im Flur ist viel Platz für eine Garderobe.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum im Untergeschoss ergänzen das attraktive Raumangebot.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Stellplatz im komfortabel ebenerdig befahrbaren Parksystem der Tiefgarage, der für 17.500 € zusätzlich zu erwerben ist.

Die Wohnung steht ab sofort leer und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage mit sofortigem Vermietungspotenzial.

Ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine gepflegte und sofort bezugsfreie Wohnung in einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Süden suchen.

## Lage

Solln ist der südlichste Stadtteil Münchens und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen gepflegten Wohnanlagen.

Kindergärten, Schulen und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ebenso Restaurants, Biergärten und das Sollner Kino sowie eine Filiale von Feinkost Käfer im Ortskern.

Die S-Bahnstation SOLLN, Großhesselohe oder Pullach (S7/S27/Regionalzüge ) erreicht man mit dem Fahrrad in wenigen Minuten.

Diverse Sportvereine und -stätten bieten tolle Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Umliegende Grünflächen laden zum Verweilen oder Spaziergängen ein. In knapp 20 Fahrminuten gelangt man zum Arbeiten in die Münchner Innenstadt oder zur Erholung an den Starnberger See.



































