



**81477 München**

Neubau: Bildschöne Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern in ruhiger, geschützter Gartenlage



**1.170.000 €**

Kaufpreis

**110,53 m<sup>2</sup> 71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**71 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

  
**RIEDEL**  
Werte leben.

### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	121,55 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	71 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	71 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.170.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.09.2035
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	22
Primär-Energieträger	Luftwärmepump

### Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
<b>Stellplatzart</b>	✓

Tief-Garage

### Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertiges Eiche-Mehrschicht-Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung, regulierbar über Raumthermostate
- Exklusive Design-Bäder mit hellem Feinsteinzeug
- hochwertige Sanitärausstattung von Duravit, Kaldewei sowie Grohe
- Holz-Fenster mit 3-facher Verglasung
- Elektrisch bedienbare Rollläden als Sonnenschutz und zur Verdunkelung
- Waschmaschinenanschluss im Untergeschoss
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik
- Tiefgarage: halbautomatisches Parksystem über zwei Ebenen mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Fahrradstellplätze vor dem Doppelhaus



## Beschreibung

Ein durchdachter, familiengerechter Grundriss, die komfortable Ausstattung, eine ruhige, grüne Gartenlage und die sonnige Ausrichtung nach Süden und Westen prägen das Wohnen in dieser Doppelhaushälfte. Eine Diele mit Gäste-WC und Platz für eine Garderobe bildet einen freundlichen Empfang. Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht ein großzügiger Wohn-/Essbereich, dessen Glasfronten Licht von Süden und Westen einströmen lassen. Ideal gegliedert, schließt sich an den Essplatz die Küche an. Eine sonnige Terrasse und der umlaufende Privatgarten laden zum Entspannen und Spielen ein.

Im Obergeschoss sind zwei gut geschnittene, lichtdurchflutete Räume untergebracht, die sich als Kinderzimmer anbieten. Ein helles Bad mit Wanne, Doppel-Waschtisch und WC rundet die Räumlichkeiten ab.

Der Masterbereich ist im Untergeschoss untergebracht und gewinnt durch einen Lichthof Helligkeit. Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für ein Homeoffice und wird durch eine Ankleide sowie ein Duschbad ergänzt; auch ein Hauswirtschaftsbereich steht zur Verfügung. Vom Untergeschoss gelangt man direkt in die Tiefgarage der Wohnanlage. Zu dieser Doppelhaushälfte gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität.

## Lage

Historisch gewachsen und stilvoll: Solln zählt zu den sehr gesuchten Wohngegenden im Münchner Süden. Herrschaftliche Villen aus dem frühen 20. Jahrhundert und große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Solln in weiten Teilen seinen unverwechselbaren Gartenstadt-Charakter.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotenen Wohnungen und Doppelhaushälften befinden sich in einem ruhigen, intakten Wohnviertel. Die Infrastruktur ist ideal und sehr familienfreundlich. In Solln sind alle Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt vorhanden. Zu Fuß oder mit dem Rad bequem erreichbar sind neben Supermärkten auch besonders attraktive Einkaufsmöglichkeiten (Feinkost Käfer, Garibaldi u.a.). Auch ein beliebtes Programmkino ist vorhanden. In Solln gibt es eine hervorragende Auswahl an privaten und städtischen Kitas, darunter bilinguale Angebote.

Auch der Freizeitwert Sollns ist ausgezeichnet. Das angrenzende Naherholungsgebiet der Isarauen mit dem Naturbad Maria-Einsiedel und dem Hinterbrühler See, die 9-Loch-Golfanlage Thalkirchen, Tennisplätze, ein Reitverein sowie der Tierpark Hellabrunn bieten Abwechslung und vielfältige Sportmöglichkeiten. Nicht zuletzt die kurzen Wege zu den Seen und Bergen machen diesen Stadtteil so begehrte. Der S-Bahnhof „Solln“ und der U-Bahnhof „Machtlfinger Straße“ bilden eine perfekte Anbindung an den ÖPNV und die Innenstadt. In unmittelbarer Nähe verkehren mehrere Buslinien.

## Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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







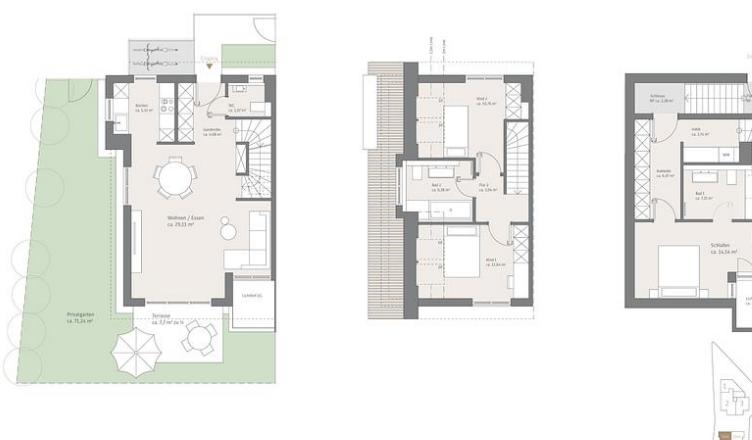


## GLÖTZLE WEG 2

München - Solln

### DOPPELHAUS- HÄLFTE WEST

4 Zimmer | über 3 Geschosse verteilt  
 Wohnfläche 110,53 m<sup>2</sup>



Wohnfläche	
Gartenfläche	4,88 m <sup>2</sup>
WC	1,97 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	25,11 m <sup>2</sup>
Küche	5,51 m <sup>2</sup>
Terrasse (7,70 m <sup>2</sup> zu Hg)	8,80 m <sup>2</sup>
Für 2	3,04 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,84 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,76 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,18 m <sup>2</sup>
Hg/HK	3,74 m <sup>2</sup>
Ambiente	6,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,54 m <sup>2</sup>
Bal 1	7,11 m <sup>2</sup>
Lichthof (2,00 m <sup>2</sup> zu Hg)	1,24 m <sup>2</sup>
EG 45,02 m <sup>2</sup>	
Gesamtmasse	
110,53 m <sup>2</sup>	
Privatgarten	
71,24 m <sup>2</sup>	



BERATUNG UND VERKAUF  
 RIEDEL Immobilien GmbH  
 Prinzregentenstr. 40/20  
 80215 München  
 +49 89 15 94 55 42



GLÖTZLE  
WEG 2

München - Solln

# Übersichtsplan **GRUNDSTÜCK**

# Übersichtsplan **UNTERGESCHOSS**

1m 3m 5m

**BERATUNG UND VERKAUF**  
RIEDEL Immobilien GmbH  
Prinzregentenstraße 70  
81675 München  
+49 89 15 94 55 - 42

Neubau: Bildschöne Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern in ruhiger, geschützter Gartenlage

Seite 8 / 8