



**81479 München**

Ein wahrer Licht(t)raum - sonnendurchflutete Wohnung in begehrter Lage Sollns



THOMAS KORELL

**REMAX Prime Immobilien**

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime

**699.000 €**

Kaufpreis

**108 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner**

**Selbstständiger Immobilienmakler bei RE/MAX Prime**

Thomas Korell

Tel.: 0049899042046804

[thomas.korell@remax.de](mailto:thomas.korell@remax.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	108 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

**Allgemeine Infos**

vermietet ✓

**Zustand**

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	699.000 €
Hausgeld	533 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	25.11.2029
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	240.00



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

#### Highlights der Immobilie

- + Offenes Wohnkonzept: heller und durchdachter, fließender Grundriss mit zentraler Essdiele als verbindendes Element
- + Großzügige Außenbereiche: zwei Balkone in optimaler Süd- bzw. Ostausrichtung bieten zusätzliche Freiflächen und laden zum Entspannen ein
- + Optimale Belichtung: große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente
- + Flexibler Schlafräum: gut geschnittenes Schlafzimmer mit erweiterbaren Nutzungsmöglichkeiten
- + Großzügiger Wohnbereich: loftartiges Wohnfeeling mit direktem Zugang zum Südbalkon und offenem Kamin als absoluter Eyecatcher
- + Raumerweiterung: der angelegte Grundriss ermöglicht mit überschaubarem Aufwand die Abtrennung eines weiteren, separaten Raums

Ein absolutes Highlight ist das außergewöhnliche Gemeinschaftsangebot: den Bewohnern stehen ein hauseigenes Schwimmbad, eine Sauna sowie ein Ruhebereich zur Verfügung – ein seltenes und äußerst begehrtes Extra, das den Wohnwert und das Lebensgefühl erheblich steigert.

#### Ausstattung der Immobilie

- + Offene Küche mit Fenster und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- + Großzügige Essdiele als zentraler Mittelpunkt der Wohnung
- + Funktional ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- + Zusätzliches Gäste-WC für mehr Komfort
- + Edles Eichenparkett in den Wohnbereichen
- + Rollläden teilweise elektrisch steuerbar
- + Markisen an den Balkonen für optimalen Sonnenschutz
- + Eigener, ebener Einzelstellplatz in der Tiefgarage – komfortabel und sicher
- + Privater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum
- + Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Mitbenutzung

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!



## Beschreibung

### Setting The Scene

Eingebettet in die Villenkolonie der Prinz Ludwigs Höhe und lockere Bebauung der für Solln typischen, anspruchsvollen Bauhausarchitektur liegt diese außergewöhnliche 2,5 - Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses.

Die Lage in einer ruhigen, von ehrwürdigen Platanen gesäumten Anliegerstraße (Tempo 30) und unmittelbar angrenzende Grünflächen machen die Wohnung zu einer wahrlich grünen Wohlfühloase. Sie überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Großzügigkeit, durchdachter Raumaufteilung und exklusiven Gemeinschaftseinrichtungen.

### Summer Feeling - Der perfekte Tag

Morgens auf dem riesigen Südbalkon die frisch gepflückten Erdbeeren direkt vom Feld gegenüber bei einer Tasse Kaffee genießen, mittags zum City-Shopping oder Schlendern über den Viktualienmarkt bequem mit dem ÖPNV in die Innenstadt, nachmittags zum Erfrischen ins kühle Nass der Isar und abends dann eine bayerische Brotzeit und ein kühles Bier in der legendären Waldwirtschaft (WaWi) Großhesseloh...

Ein echtes Münchner Lebensgefühl, das Sie an Ihrem neuen Zuhause an einem einzigen Tag in einem Bewegungsradius von gerade einmal 20 Minuten genießen können.

### Das Wohnkonzept

Bereits beim Betreten der Wohnung entfaltet sich ein harmonisches und großzügiges Loftfeeling: die zentrale Essdiele verbindet alle Räume elegant miteinander und schafft eine offene, einladende Atmosphäre. Der lichtdurchflutete Wohnbereich zur rechten Hand bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone – perfekte Rückzugsorte, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Der offene Kamin in der Bibliothek erzeugt an kalten Winterabenden eine einzigartige Stimmung. Linker Hand geht das Raumkonzept fließend in einen weiteren, offen gestalteten Bereich über, der ebenso als Rückzugsort wie auch flexibles Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das gut proportionierte, nordostwärts ausgerichtete Schlafzimmer ermöglicht das Schaffen einer separaten Ankleide oder eines weiteren Homeoffices.

Die offene Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und funktionales Arbeiten und ist bei Bedarf mittels Schiebetüre abtrennbar.

Ein Badezimmer sowie ein zusätzliches, separates WC sorgen für hohen Alltagskomfort und unterstreichen die durchdachte Wohnstruktur.

### Der Clou

Aus 2,5 mach 3: der Grundriss der Wohnung ist so intelligent angelegt, dass sich mit wenig Aufwand ein weiteres Schlafzimmer schaffen lässt.

### Kurzum

Diese Immobilie ist die perfekte Symbiose aus modernem Cityleben und naturnahem Freizeiterleben an einer der exklusivsten Lagen Münchens. Sie eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnkomfort und besondere Ausstattungsmerkmale legen ebenso wie für Kapitalanleger mit Blick auf eine nachhaltige Investition in wertbeständiger Lage.

## Lage

Diese attraktive Wohnung befindet sich in gefragter Wohnlage im Münchner Süden – im Stadtteil



Solln. Die Umgebung überzeugt durch ihre ideale Kombination aus ruhigem, grünen Wohnen und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung sowie der nahegelegene, fußläufig erreichbare S-Bahnhof "Solln" ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in das Umland. Damit ist die Lage besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber.

#### Infrastruktur und Nahversorgung

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte und ausgesuchter Einzelhandel wie Feinkost- oder Weinhändler, Buchläden oder Reformhaus befinden sich in kurzer Distanz. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Biergärten, wie etwa der traditionsreiche "Sollner Hof" oder die "Waldwirtschaft", die für kulinarische Abwechslung sorgen.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend: Krankenhäuser wie das Martha Maria, die Sana Klinik, Fachärzte und Apotheken sind schnell erreichbar und gewährleisten eine umfassende Betreuung in allen Lebenslagen.

#### Freizeit und Erholung

Grünflächen und Natur prägen das Wohnumfeld maßgeblich. Zahlreiche Parks wie der angrenzende Siemenspark mit seinen vielfältigen Sportanlagen mit Beachvolleyball, Boldern, Tennisclub und weitläufige Spazierwege sowie Rad- und Wanderstrecken laden zu aktiver Erholung im Freien ein. Die unmittelbare Nähe zur Isar bietet ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und Sportbegeisterte.

Auch exklusive Freizeitangebote wie etwa der traditionsreiche Münchener Golfclub e.V. von 1910 und Sportvereine befinden sich in der Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

#### Verkehrsanbindung

Individualverkehr: die gute Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen sowie die Autobahnen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie der umliegenden Regionen. Über die Wolfratshauer Straße gelangt man zudem in kurzer Distanz in Richtung Süden in das einzigartige Freizeit- und Erholungsgebiet des Isartals.

Flughafen: der Flughafen München ist in etwa 40 - 50 Minuten erreichbar und bietet optimale Voraussetzungen für Vielreisende.

#### Bildung und Familie

Die Lage ist besonders familienfreundlich: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils fußläufig erreichbar. Dies schafft ideale Voraussetzungen für eine langfristige Wohnperspektive.

#### Fazit

Diese Immobilie ist eine attraktive Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Ihre Lage bietet eine perfekte Balance aus Lebensqualität, Erreichbarkeit und Ruhe – ideal für alle, die das Besondere suchen.

### Sonstige Angaben



Rechtlicher Hinweis:

Maklerprovision: 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.&nbsp;

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1972 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung.&nbsp;Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivauftrag durch unser Haus angeboten.&nbsp;

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 24.06.2026 - Änderungen vorbehalten



THOMAS KORELL



 **REMAX Prime Immobilien**

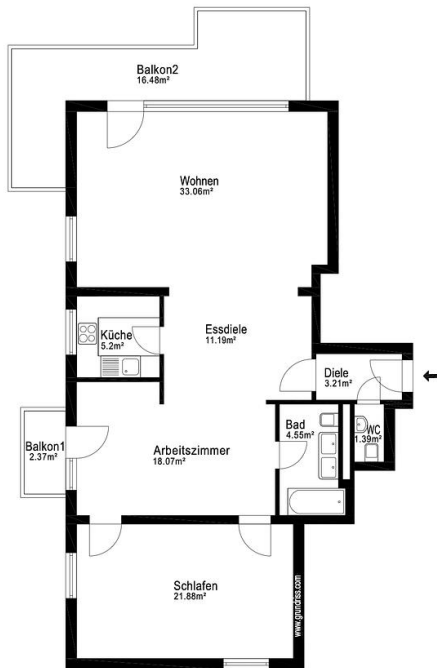
WWW.REMAX-PRIME.DE

REMAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)









REMAX Prime  
www.remax-prime.de