

81479 München

Haus-in-Haus-Charakter: 90 m² Wohnung mit 300 m² Privatgarten in Alt-Solln



Kaufpreis
865.000 €

Wohnfläche
90 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber
08974983015
j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m ²
Zimmer	3
Gartenfläche	260 m ²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Grundstücksfläche	300 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	366 €
Kaufpreis	865.000 €
Aussen-Courtage	2,975% inkl. gesetzlicher MwSt.
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	03.12.2027
Ausstelldatum	2017-12-04
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	126.7

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	neuwertig
letzte Modernisierung	2015

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

sonstige Angaben

Die Wohnung ist frei und kann nach Vereinbarung gekauft und bezogen werden. Zur Tierhaltung gelten die Regelungen der Eigentümergemeinschaft bzw. Hausordnung.

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussage und Angaben des Verkäufers.

Laut aktuellem Mietspiegel 2025 für München Solln/Whistlerweg 53 liegt die ortsübliche Nettomiete zwischen 1.931,60 Euro und 2.757,70 Euro, wobei die durchschnittliche, ortsübliche Nettomiete bei 2.339,70 Euro liegt. Die monatlichen Nebenkosten liegen bei 356,00 Euro.

.....
Online-ID:
BXPCHLCW

.....
Objekt-Nr.:
16998



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in idyllischer Bestlage von Alt-Solln, direkt am Waldrand, und damit in einer der begehrtesten Wohngegenden im Münchner Süden. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre besondere Kombination aus naturnahem Wohnen und exklusivem Wohnflair aus.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu vielfältigen Aktivitäten ein. Dazu zählen unter anderem der renommierte Tennisclub Großhesselohe sowie der traditionsreiche Münchener Golf-Club. Darüber hinaus bieten die weitläufigen Isarauen entlang der Isar ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden und entspannte Stunden in der Natur. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch eine Vielzahl an charmanten Biergärten und gehobenen Restaurants in der näheren Umgebung.

Trotz der ruhigen und grünen Lage profitieren Sie von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Ärzte, Apotheken, Banken sowie Schulen – befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch kulturelle Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Die S-Bahn-Stationen Solln und Großhesselohe mit Anschluss an die S-Bahn Linie S7 gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Objektbeschreibung

Die stilvolle und moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses im Whistlerweg, einer der ruhigsten und zugleich attraktivsten Wohnstraßen im Münchner Stadtteil Solln. Das im Jahr 1993 errichtete Haus umfasst lediglich fünf Parteien und bietet dadurch eine ausgesprochen private und angenehme Wohnatmosphäre.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist der großzügige, liebevoll eingewachsene Garten mit ca. 260 m² Fläche, der Ihnen im Rahmen eines alleinigen Sondernutzungsrechts zur Verfügung steht. Die sonnige Süd-Ost-Nord-Ausrichtung sowie die weitläufige, geflieste Terrasse mit rund 40 m² schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und unterstreichen den besonderen Wohnwert dieser Immobilie.

Das Erdgeschoss besticht durch eine helle und offene Raumgestaltung. Über die Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der sich vorwiegend zur Südseite hin orientiert und direkten Zugang zur Terrasse sowie in den Garten bietet. Bodentiefe Fenster sorgen in allen Räumen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Ergänzt wird diese Ebene durch ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, Duschkabine und Fenster.

Über eine innenliegende Wendeltreppe ist das Erdgeschoss mit dem voll ausgebauten Souterrain verbunden. Hier befindet sich ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer mit ca. 18 m² Fläche, das sich ideal als Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche sowie maßgefertigte Einbauschränke runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Die Geschosshöhe in allen Räumen (auch im Untergeschoss) beträgt 2,50 m². Besonders hervorzuheben ist der separate Außenzugang vom Untergeschoss direkt in den Garten, der zusätzliche Flexibilität bietet.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige italienische Fliesen sowie edles Parkett schaffen ein stilvolles Wohngefühl. Im gesamten Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort, während das Souterrain über klassische Heizkörper beheizt wird. Weiße, abschließbare Holzfenster sowie elektrisch betriebene, einzeln steuerbare Außenrollläden gewährleisten Sicherheit und Komfort. Eine moderne Videosprechanlage sowie ein Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden. Der gemeinsame Waschraum für Waschmaschine und Trockner befindet sich im Keller.

Objekt-Titel

Haus-in-Haus-Charakter: 90 m² Wohnung mit 300 m² Privatgarten in Alt-Solln

Ausstattungs-Beschreibung

- * 5-Parteienhaus errichtet 1993
- * 300 m² großer Garten mit gefliester Terrasse (30 m²)
- * Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche
- * 2 Tageslichtbäder
- * Abstellkammer
- * Ca. 10 Minuten zur S-Bahn
- * Fußbodenheizung im ganzen Erdgeschoss. Souterrain mit Teppichboden und Echtholzboden, Heizung über Heizkörper. Zimmer im Souterrain mit verspiegelten Einbauschränken. Einzeln schaltbare, elektrisch betriebene Außenrollos in der ganzen Wohnung. Gegensprechanlage mit Video,- Kabelanschluss, separater Waschraum für Waschmaschine und Trockner
- * Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen vor dem Haus zur Verfügung

Impressionen





