



## 81479 München

# renovierungsbedürftige DHH in Alt-Solln - Bezugsfrei - mit Garage



**735.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**224 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Happy Immo GmbH**

Verkaufsteam

Tel.: 0049896494870

[info@happy-immo.de](mailto:info@happy-immo.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	224 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

## Allgemeine Infos

Haustiere	✓
-----------	---

## Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

## Preise & Kosten

Kaufpreis	735.000 €
Aussen-Courtage	1,785 % incl.

## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.07.2035
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	62.40
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### EG

- Flur 3,7 qm
- Küche 5,7 qm
- WC 1,9 qm
- Wohnzimmer 25,8 qm

### OG

- Schlafzimmer 14,6 qm
- Kinderzimmer 9 qm
- Bad mit Wanne und Dusche 5,7 qm
- separates WC 1,9 qm
- Flur 4,8

Dachstudio - ca 18 qm Wfl.

### UG

- Hobbyraum 24,6 (hälftig in der Wfl.)
- Heizungskeller
- Vorrat
- Flur
- Südterrasse ca. 10 qm (hälftig in Wfl.)

Garage



## Beschreibung

Die sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte befindet sich im Dornröschenschlaf und möchte gerne wachgeküsst werden. Das Haus liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße in Alt-Solln. Das Titelbild ist ein KI -Rendering für eine mögliche Ansicht nach der Sanierung.

Die Raumaufteilung der Doppelhaushälfte ist klassisch. Im Erdgeschoss erhalten Sie das WC, eine Küche mit Fenster sowie das Wohnzimmer mit Terrassenzugang. Praktisch ist der umlaufende Süd-West-Garten.

Im Obergeschoss sind 2 Schlafzimmer sowie ein Bad mit Wanne vorhanden und ein WC vorhanden.

Das Dachgeschoss bietet Platz für ein Zimmer.

Im Untergeschoß ist ein ca. 24 qm Hobbyraum, der Heizungskeller und der Vorratsraum vorhanden.

Das Grundstück ist ca. 200 qm groß. Eine Garage gehört zum Angebot.

Bitte beachten Sie, dass im Haus ein Renovierungsbedarf besteht. Das Haus ist daher perfekt geeignet für Menschen, die ihre eigenen Ideen bei der Revitalisierung einbringen und ein liebevolles Zuhause schaffen wollen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Im Münchner Süden liegt eines der attraktivsten Wohngebiete: Solln - der südlichste und höchstgelegene Stadtteil der bayerischen Landeshauptstadt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mit dem ehemaligen Siemens-Standort in Obersendling zahlreiche Arbeitgeber im Raum München.

Auf dem Burghügel des Klosters Warnberg liegt der mit 579 Metern höchste Punkt Münchens - ein beliebtes Ausflugsziel für Bewohner und Touristen gleichermaßen. Die Spitzenlagen in Solln findet man auf der Prinz-Ludwig-Höhe an der Strecke der ehemaligen Isartalbahn. Seit ihrer Stilllegung erfreut sich die Strecke bei Fahrradfahrern aller größter Beliebtheit. Durch die Isarauen radelt man 25 Minuten bis in die Innenstadt. In und um Solln bieten sich vielfältige weitere Möglichkeiten der Freizeitgestaltung: Im Nordosten laden die Isarauen zum Radfahren, Wandern, Joggen und Grillen ein. Als Naherholungsgebiet erstreckt sich im Südwesten der Forstenrieder Park mit einem 2000 Hektar großen Wildgehege und ausgedehnten Sport-, Park- und Waldanlagen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 62.40 kWh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von**



1,785% inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. \*\*

















