



81479 München

Charmante 2,5-Zi.-Dachgeschosswohnung mit Galerie und Südbalkon



566.000 €

Kaufpreis

84,91 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Christopher Kessler

Tel.: 089 749830-20

c.kessler@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84,91 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	566.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	476 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	29.01.2018
gültig bis	29.01.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1981
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	119
Primär-Energieträger	Erdwärme

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort frei

Zustand

Baujahr	1981
Zustand	nach



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
------------------------	----------

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Fenster	✓
---------	---

Befeuerung

Erdwärme	✓
----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---



Beschreibung

Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlcharakter, entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser lichtdurchfluteten Dachgeschosswohnung mit besonderem Charme. Auf ca. 84,91 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet die Wohnung ein offenes und gleichzeitig gut strukturiertes Raumkonzept – ideal für Singles, Paare oder als stilvolle Kapitalanlage. Das Herzstück der Wohnung ist der sehr großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Südbalkon, von dem aus Sie einen traumhaften Blick ins Grüne genießen können. Hier lassen sich sonnige Nachmittage oder laue Sommerabende wunderbar verbringen. Eine abgeschlossene und beheizte Galerie mit großer Fensterfront, die sich vielseitig nutzen lässt – z. B. als Arbeits- oder Gästebereich – rundet das Raumangebot ab. Die Ausstattung überzeugt durch einen hochwertigen Laminatboden, helle Räume und ein gepflegtes Ambiente. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Aufzug. Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz sowie ein eigener Kellerraum gehören selbstverständlich zum Angebot.

- Etage: 2. OG (mit Aufzug)
- Balkon: Südausrichtung mit Grünblick
- Bodenbelag: Hochwertiger Laminat
- Stellplatz: Tiefgaragen-Einzelstellplatz inklusive
- Keller: Eigener Abstellraum

Lage

Der im Süden von München gelegene Stadtteil Solln zählt seit jeher zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Die wunderschöne Umgebung mit Wäldern und Isarhochufer ist ein wahres "Paradies" für Sportler, aber auch für alle, die nach einem anstrengenden Tag Ruhe suchen. Die zauberhafte Gegend verfügt jedoch über ein so zahlreiches Freizeitangebot, dass jeder seiner Lieblingsbeschäftigung nachgehen kann.

Sie wohnen in sehr ruhiger und guter Lage von Alt-Solln mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Alle Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs sowie eine Bushaltestelle finden sich in Ihrer direkten und unmittelbaren Umgebung. Auch die S-Bahn-Station Großhesselohe sowie die S-Bahn-Station Solln liegen in kurzer fußläufiger Entfernung. Hoher Wohn- und Freizeitwert sowie perfekte Infrastruktur werden in der Lage dieses Objektes bestens vereint.

Sonstige Angaben

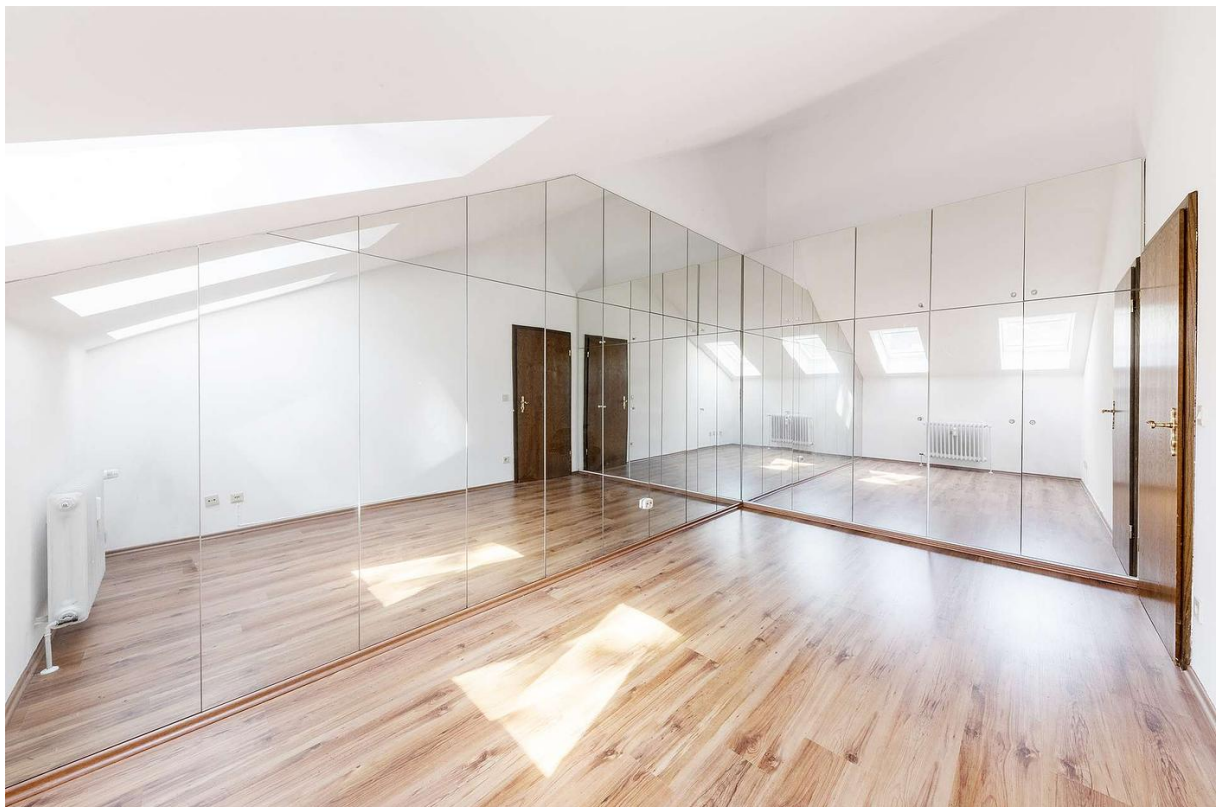
Der Kanalanschluss des Hauses wurde gerade saniert, die Sonderumlage wird vom Verkäufer bezahlt. Daher das erhöhte Wohngeld.

Der Gesamtpreis in Höhe von 589.000 € inkl. Garage setzt sich wie folgt zusammen:
Der Tiefgaragenstellplatz im Wert von 23.000 €
Die Wohnung 566.000 €

Die Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.



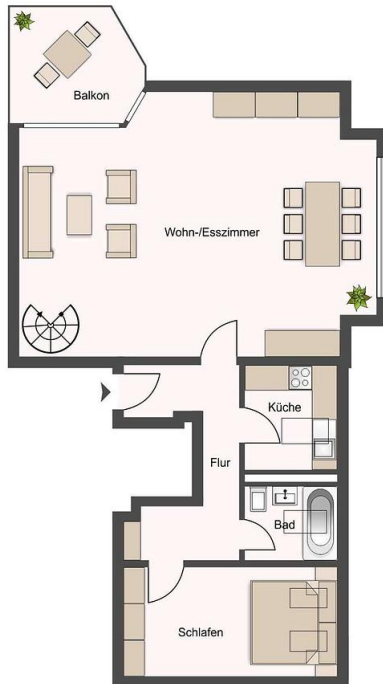








GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

