

**81479 München**

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

**566.000 €**

Kaufpreis

**84,91 m<sup>2</sup>**

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 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

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

**Energieausweis**

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

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	sofort frei
--------------	-------------

**Zustand**

Baujahr	1981
Zustand	nach



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bad

Fenster ✓

### Bodenbelag

Laminat ✓

### Befeuerung

Erdwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlcharakter, entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser lichtdurchfluteten Dachgeschosswohnung mit besonderem Charme. Auf ca. 84,91 m<sup>2</sup> 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

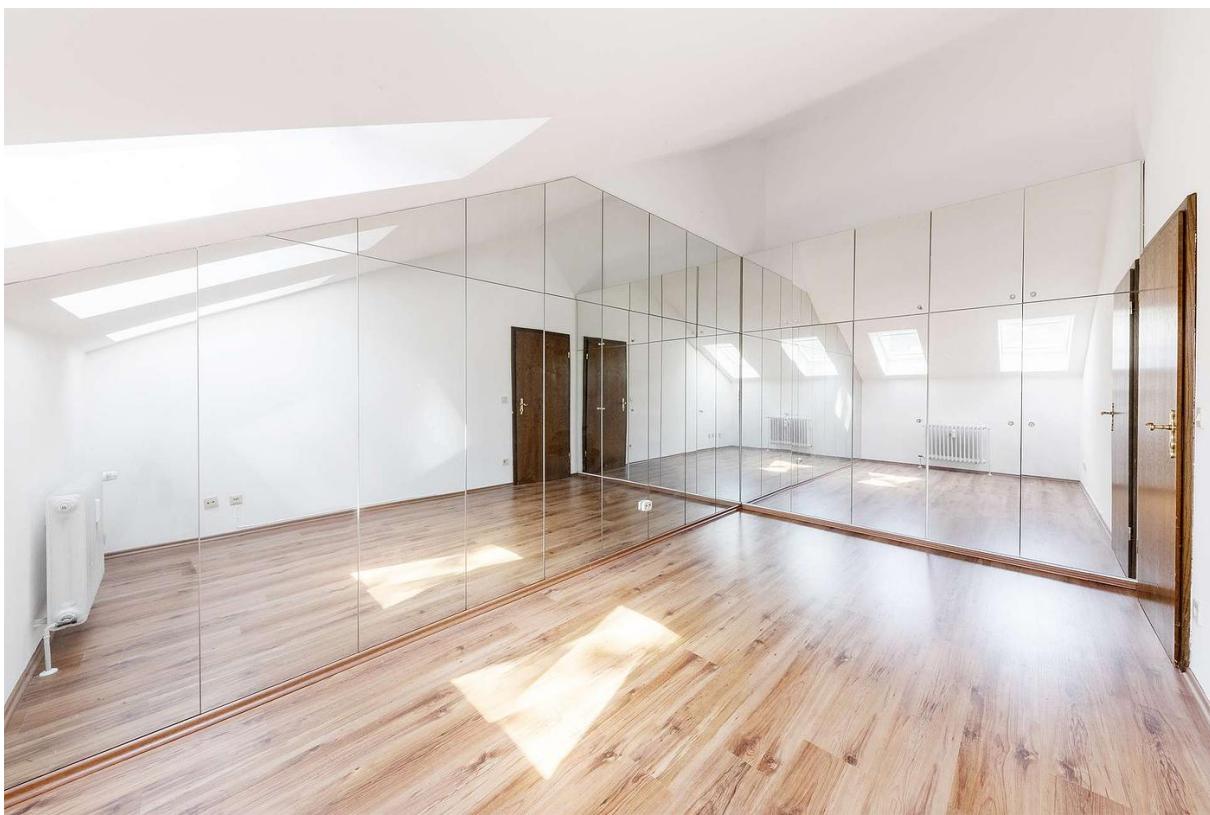
Der Kanalanschluss des Hauses wurde gerade saniert, die Sonderumlage wird vom Verkäufer bezahlt. Daher das erhöhte Wohngeld.

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.





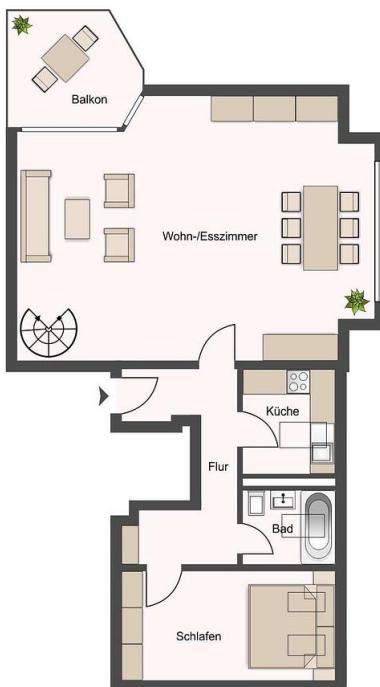






**GERSCHLAUER**

Immobilienvermittlung seit 1972



**GERSCHLAUER**

Immobilienvermittlung seit 1972

