



81479 München

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in ruhiger, grüner Villenlage



640.000 €

Kaufpreis

66 m²

Wohnfläche

70 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Julia Goth

Tel.: +49 89 15 94 55-69

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66 m ²
Nutzfläche	70 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	640.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	506 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.03.2022
gültig bis	24.03.2032
Baujahr (Haus)	2009
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	91

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

Baujahr 2009
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Gäste-WC ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Laminatboden in Holz-Optik in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bad und Gäste-WC, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Zeitlose Einbauküche mit weißen Fronten und Stangengriffen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler (alles Siemens), Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach (Miele) und Edelstahlspüle
- Ensuite-Tageslichtbad, gestaltet mit grauen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne (Duscholux), Duschkabine, Waschbecken (Duravit) mit hansgrohe-Armatur, WC und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken (Duravit), hansgrohe-Armatur und WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Braune Kunststoff-Fenster in Holzdekor mit 2-fach Verglasung
- Elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich
- Magnetische Insektenschutzgitter vor den Fenstern zu den Balkonen
- Sprossentür zum Wohn-/Essbereich
- Weiße Innentüren
- Video-Gegensprechanlage
- Zwei Balkone mit Holzbelag, Beleuchtung und Steckdose
- Kellerabteil Nr. 9, mit Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, Nr. 20, ebenerdig, Durchfahrtsbreite ca. 2,75 m, Durchfahrtshöhe ca. 2 m



Beschreibung

Eingebettet in eine ruhige Nachbarschaft zeigt sich diese reizvolle 2-Zimmer-Wohnung. Das Gebäude umfasst lediglich fünf Wohneinheiten und ist Teil eines harmonischen Ensembles aus zwei Stadtvillen mit insgesamt elf Wohnungen.

Auf ca. 66 m² verteilen sich die ideal gegliederten Räumlichkeiten. Das Raumangebot umfasst einen Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche, ein Schlafzimmer mit Ankleide-Nische und Ensuite-Bad und ein Gäste-WC. Zwei Balkone eröffnen lauschige Freisitze mit Blick ins Grüne. Bodentiefe Fenster und eine Fußbodenheizung schaffen eine lichte und komfortable Wohlfühlatmosphäre. Komplettiert wird die geschmackvolle Wohnung durch ein separates Kellerabteil und einen ebenerdigen Tiefgaragenstellplatz.

Hervorzuheben ist die exquisite Lage. Der sogenannte „Malerwinkel“ liegt im Herzen von Alt-Solln und zählt zu den exklusivsten und begehrtesten Wohnadressen im gesamten Münchner Süden. Die nach Malern benannten Straßen erinnern an die einst blühende Malerkolonie des Viertels im 19. Jahrhundert. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist durch die nahe gelegene S-Bahnstation „Solln“ ausgezeichnet.

Lage

Solln zählt zu den sehr gesuchten, privilegierten Wohngegenden im Münchner Süden und liegt unmittelbar am idyllischen Isarhochufer. Herrschaftliche Villen aus dem frühen 20. Jahrhundert und große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Solln in weiten Teilen seinen zauberhaften Gartenstadtcharakter.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in nobler Alt-Sollner Toplage, inmitten einer gewachsenen, ruhigen Villengegend, dem sogenannten „Malerwinkel“. Die Infrastruktur ist perfekt und äußerst familienfreundlich. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und mehrere Restaurants, sowie Feinkost Käfer sind fußläufig erreichbar. In Solln stehen städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote), Grund- und weiterführende Schulen zur Auswahl.

Solln besitzt einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Isarauen mit dem Naturbad Maria-Einsiedel und dem Hinterbrühler See, die Golfanlage Thalkirchen, Tennisplätze, ein Reitverein sowie der Tierpark Hellabrunn bieten viel Abwechslung. Nicht zuletzt die Lage Sollns am südlichen Rand von München und die damit verbundene Nähe zu den Bergen und Seen machen diesen Stadtteil so begehrt. Durch den ca. drei Minuten mit dem Rad entfernten S-Bahnhof ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

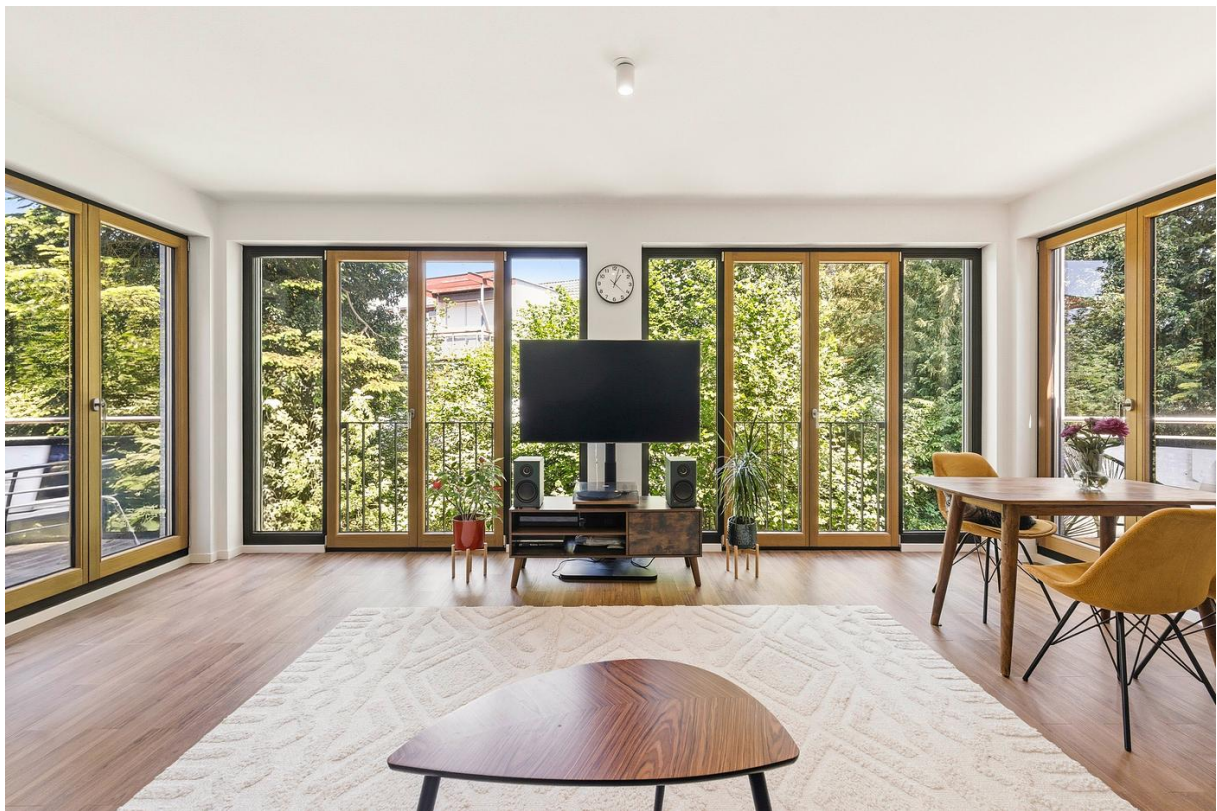
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der



Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.











Der dargestellte Grundriss wurde auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Aufzeichnungen des Eigentümers erstellt, ergibt durch eine 3D-Darstellung und spiegelt den aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Grundraumbildung wieder. Im Detail hinsichtlich der Flächenangaben gemäß dieser Pläne sind wir nicht für die Flächenangaben verantwortlich.

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	66,4	3,4	69,8
Diele	6,0		6,0
WC	2,0		2,0
Wohnen / Essen / Kochen	32,4		32,4
Schlafen / Ankleide	16,7		16,7
Bad	5,7		5,7
Balkon 1 zu 1/2	1,8	1,7	3,5
Balkon 2 zu 1/2	1,8	1,7	3,5
Gesamt	66,4	3,4	69,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,59 m

