



81477 München / Solln

Solide Kapitalanlage / Vermietete Gartenwohnung in Bestlage Solln / 2 TG-Stellplätze im KP enthalten



1.179.000 €

Kaufpreis

111 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	111 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2014
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.179.000 €
Hausgeld	464 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	06.04.2035
Baujahr (Haus)	2014
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	86.50
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

Fahrstuhl

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

** Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
** inkl. Einbaugeräten

** Schlafzimmer mit Tageslicht en Suite Bad

** Deckenhöhe ca. 2,70m

** Bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung

** Fußbodenheizung

** Garten mit direktem Zugang

** Aufzug von TG bis ins DG

** Zwei Tiefgaragenstellplätze einer davon mit Wallbox, sind bereits im
**Kaufpreis enthalten



Beschreibung

SOLIDE KAPITALANLAGE IN BESTLAGE VON MÜNCHEN-SOLLN

Diese exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 2014 mit gesamt nur 10 Einheiten und bietet ca. 111 m² Wohnfläche.

Die Wohnung besticht durch ein großzügiges Wohn-Esszimmer (ca. 35 m²) mit Übergang zur offenen Einbauküche.

Ein Master-Schlafzimmer inklusive en Suite Badezimmer und ein weiteres Schlafzimmer, welches derzeit als Büro genutzt wird, sowie ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss ergänzen den Wohnkomfort.

Die Wohnung ist erstklassig ausgestattet mit hochwertigen Materialien wie eleganten Fliesen und Parkettböden.

Fußbodenheizung und Holz-Alufenster mit Dreifachverglasung garantieren ein ruhiges und angenehmes Wohnklima.

Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Neben der großzügigen Wohnfläche bietet die Wohnung zwei Terrassen und den gut eingewachsenen Gartenbereich.

Zum Angebot gehören zwei Tiefgaragenstellplätze, wovon einer über eine Wallbox verfügt. Beide Stellplätze sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Die Immobilie ist seit 9 Jahren mit Index vermietet. Die letzte Mietanpassung erfolgte zum 1.1.2025, die Nettokaltmiete beträgt seither 2.411,12 €.

Der Kaufpreis beläuft sich auf 1.179.000,- €.

Lage

München

Die bayerische Landeshauptstadt München ist mit knapp 1,6 Mio Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie eine der wichtigsten Metropolen Europas. Durch ihre sehr starke Wirtschaftskraft, den breitgefächerten Arbeitsmarkt und die hohe Lebensqualität ist München bereits mehrfach in die Top 10 der lebenswertesten Städte weltweit gekommen. Zusätzlich hat die bayerische Landeshauptstadt laut dem European Cities Growth Index, welcher das Ranking der Immobilienmärkte darstellt, die besten konjunkturellen Wachstumsaussichten.

Solln

Solln ist der südlichste und am höchsten gelegene Stadtteil Münchens. Der Warnberg stellt die größte natürliche Erhebung in der bayerischen Landeshauptstadt dar. Wenn man an München, Künstler und Bohème denkt, dann fällt den meisten Leuten wahrscheinlich zunächst Schwabing ein. Dabei hat auch Solln seinen Ruf als „Künstlerviertel“ nicht zu Unrecht. Vor allem zum Wohnen verschlug es viele bekannte Künstler nach Solln. Der Kern ist dörflich geprägt, die Villenviertel um die Ludwigs- und Wilhelmshöhe gehören zu den schönsten Wohngegenden Münchens.

In direkter Nähe haben Sie einige Möglichkeiten, den öffentlichen Nah- und Fernverkehr zu nutzen. Die Buslinien 135, 270 und 270V und die Bahnlinien S20 und S7 sind nur ein paar Gehminuten entfernt. In direkter Umgebung finden Sie verschiedene Ärzte, Restaurants, Bäckereien,



Supermärkte und Cafés vor. Auch mehrere Modegeschäfte, Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, zwei Bars und eine Buchhandlung sind schnell erreichbar.

Sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.











