



**81479 München**

Einziehen + Wohlfühlen! - Exklusive Wohnung mit Balkon in idyllischer Lage



**659.000 €**

Kaufpreis

**87 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**86,88 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3,5**

Zimmer



GRAF

**Ihr Ansprechpartner**

**Graf Immobilien GmbH**

Christian Borbe

Tel.: 00498966676890

christian.borbe@grafimmo.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	90,38 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	86,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	87

## Preise & Kosten

Kaufpreis	659.000 €
Hausgeld	355 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.04.2029
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	152.00
Primär-Energieträger	OEL

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓
Haustiere	✓

**Zustand**

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
-------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnung im 1. OG (2. Etage)
- Mehrfamilienhaus mit nur 21 Einheiten
- ruhige Lage mit guter Infrastruktur
- neuer Holzboden
- großzügiger, offener Kochbereich
- neue, stilvolle Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Doppelverglaste Holzfenster (Bj. 2003)
- Deckenspots Badezimmer
- Ost-Balkon
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- TV- und Telefonanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen
- Abstellkammer im Flur
- Kellerabteil
- ruhiger, gemeinschaftlich nutzbarer Garten
- geräumiger Fahrradkeller
- Hausgeld: € 355,00
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- auf Wunsch, kann die komplette Inneneinrichtung übernommen werden
- kurzfristig vermietet für € 1.890,00 Nettokaltmiete
- zzgl. € 370,00 + TG-Stellplatz € 120,00



## Beschreibung

Diese Wohnung liegt im 1. Obergeschoss (2. Etage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1976. Die sanierte Immobilie befindet sich in idyllischer Lage, nur wenige Gehminuten vom Forstenrieder Park entfernt. Luxuriös und stilvoll präsentiert sich hier ein besonderes Schmuckstück. Eine offene Raumgestaltung, eine hochmoderne Ausstattung und ein Balkon in Ost-Ausrichtung mit Blick ins Grüne prägen das Objekt.

Neben dem schönen Holzboden, einer neuen Einbauküche mit Küchengeräten und einem Badezimmer mit Deckenspots begeistert die Wohnung durch ihre ruhige Lage.

Das Raumangebot umfasst ein schönes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, ein kleines Büro und eine praktische Abstellkammer.

Zur Eigentumswohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Einzelstellplatz. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss des Hauses ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller.

Der Gesamtkaufpreis der Immobilie beträgt € 659.000,00 für die Wohnung + € 25.000,00 für die Garage = € 684.000,00.

## Lage

Solln zählt mit Thalkirchen, Forstenried, Fürstenried und Obersendling zum Stadtbezirk 19 der bayrischen Großstadt München. Im gesamten Stadtbezirk leben ca. 96.000 Menschen. Die Parkstadt Solln ist der südlichste Stadtteil der Landeshauptstadt München. Der einstige Villenvorort wurde ab dem Jahr 1938 ein Teil der Stadt München und bis in die Gegenwart konnten viele der Prachtbauten erhalten werden und veranschaulichen die hohe Lebensqualität im Stadtviertel. Im historischen Ortskern lässt sich der unter Ensembleschutz stehende Sollner Weiher bewundern. Einige Gebäude und Gehöfte, zum Teil aus dem 18. und 19. Jahrhundert, tragen zum geradezu mythischen Charakter des Stadtteils bei. Das Villenviertel in der Nähe der Ludwigs- und Wilhemshöhe gehört zu den ansehnlichsten Wohngebieten der Isar-Metropole.

Für Freizeitaktivitäten empfiehlt sich der Warnberger Weiher, welcher ein weniger stark frequentierter See und Insider-Tipp ist. Die Isarauen befinden sich in der Nähe und Ausläufer des herrlichen Forstenrieder Parks befinden sich im Stadtviertel. Auch Pferdeliebhaber kommen in Solln auf ihre Kosten, da sich in Solln der zweitgrößte Pferdeverein der Stadt befindet. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zudem zwei bezaubernde Bäder, nämlich das Bad Forstenrieder Park und das Naturbad Maria Einsiedel. Durch das Naturbad schlängelt sich, auf einer Gesamtlänge von fast 400 Metern, die Isar. Diese einmalige Idylle in München sollte man sich nicht entgehen lassen und nicht ohne Grund zählt es zu den schönsten Bädern Münchens.

Verschiedene S-Bahn-Linien halten in Solln. Dadurch ist das Stadtviertel bestens an den öffentlichen Schienenverkehr angeschlossen. Innerhalb einer zwanzigminütigen Autofahrt gelangt man in die Münchner Innenstadt.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**\*Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,00 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst. \*Hinweis auf Provisionspflicht:





















**GRAF**

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Christian Borbe  
Vertrieb  
T +49 89 200 60 93 0  
M +49 152 256 930 24  
christian.borbe@grafimmo.de