



## 81479 München

# Gut geschnittene 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Hobbyraum in ruhiger Toplage



**865.000 €**

Kaufpreis

**108 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**152 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Vermittlungs GmbH**

Sandra Lipow

Tel.: +49 89 15 94 55-56

[anfragen.gw@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gw@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 108 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 152 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                  |
| Schlafzimmer        | 2                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Stellplätze         | 1                  |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

### Preise & Kosten

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Kaufpreis            | 865.000 €    |
| Heizkosten enthalten | ✓            |
| Hausgeld             | 860 €        |
| provisionspflichtig  | ✓            |
| Aussen-Courtage      | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 21.11.2028  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1982        |
| Energieverbrauchskennwert | 154,3       |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |



## Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1982     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Parkett in der gesamten Wohnung, ausgenommen Bad und Duschbad (hier Fliesen)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Einbauküche (renovierungsbedürftig) mit weißen Fronten im Landhaus-Stil, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen (Constructa), Geschirrspüler (Samsung), Edelstahlspüle und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Bad, hell gefliest, mit blauen Bodenfliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, WC, Spiegel, Wandregal und Deckenstrahlern
- Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Duschkabine, Waschbecken, WC, Spiegel, Wandschrank und Deckenstrahler
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum im Souterrain
- Holz-Fenster, innen weiß, 3-fach verglast, abschließbar
- Manuelle Rollläden
- Weiße Innentüren, teils mit Oberlichtern
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und direktem Zugang zum Untergeschoss
- Gegensprechanlage
- Terrasse, steingedeckt, mit Sitzbank, Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragenstellplatz ca. L 5,00 m x B 2,33 m x H 2,10 m, mit Licht



## Beschreibung

In äußerst reizvoller, ruhiger und grüner Sollner Lage präsentiert sich diese attraktive 3-Zimmer-Garten-Wohnung. Die Räumlichkeiten liegen im Erdgeschoss eines Mehrparteienhauses mit lediglich neun Einheiten. Von Grünflächen umgeben und eingebettet in eine niveauvolle, gewachsene Nachbarschaft mit Villencharakter, schafft das Objekt auf ca. 108 m<sup>2</sup> ein komfortables Wohnumfeld.

Das durchdacht angeordnete Raumangebot besteht aus einem großzügigen Wohn-/Essbereich mit Erker, einer Küche, einem Schlafzimmer, einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer, einem Bad und einem Duschbad. Im Souterrain kommen ein Hobbyraum mit Fenster sowie ein geräumiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss hinzu. Aus beiden Räumen besteht eine direkte Zugangsmöglichkeit zum gemeinschaftlichen Untergeschoss sowie der Tiefgarage. Eine überdachte Terrasse geht in einen grün eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand über und eröffnet einen charmanten Rahmen für Erholung und Entspannung unter freiem Himmel.

Hervorzuheben ist die exquisite Lage in Solln, einem der reizvollsten Stadtviertel Münchens. Die Nähe zum Forstenrieder Park, der Erholung im Grünen verspricht, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft (Bio-Supermarkt, Feinkostläden, Wochenmarkt) tragen zum besonderen Charme bei. Eine Bushaltestelle in Laufnähe bindet die Wohnung perfekt an den ÖPNV an.

## Lage

Solln zählt zu den exklusiven, sehr gesuchten Wohngegenden im Münchner Süden. Villen aus dem frühen 20. Jahrhundert und große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Solln in weiten Teilen seinen zauberhaften, unverwechselbaren Gartenstadtcharakter.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in ruhiger, grüner Lage in der Nähe des Forstenrieder Parks. Die Infrastruktur ist ideal und sehr familienfreundlich. Zu Fuß oder mit dem Rad bequem erreichbar sind attraktive Einkaufsmöglichkeiten (gut sortierte Supermärkte, Feinkost Käfer, Wochenmarkt). Solln bietet eine große Auswahl an privaten und städtischen Kitas, darunter auch bilinguale und Montessori-Angebote; Schulen aller Sparten sind ebenfalls vorhanden. Eine Grundschule ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Bushaltestelle „Melchiorstraße“ (Linie 135) erreicht man zu Fuß in fünf Minuten.

Auch der Erholungswert dieses Stadtteils ist ausgezeichnet. Das angrenzende Naherholungsgebiet der Isarauen mit dem Naturbad Maria Einsiedel und dem Hinterbrühler See, die 9-Loch-Golfanlage Thalkirchen, Tennisplätze, ein Reitverein, der bekannte Tierpark Hellabrunn sowie ein beliebtes Programmkinos bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Und nicht zuletzt die Nähe zu den Bergen und Seen südlich von München macht diesen Stadtteil so begehrt.

## Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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











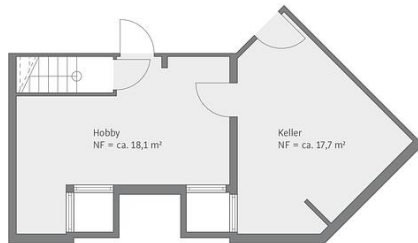
## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

|                    | Wohnfläche | Nebenfläche | Nutzfläche |
|--------------------|------------|-------------|------------|
| Ergeschoss         | 108,4      | 7,3         | 115,7      |
| Flur               | 19,3       |             | 19,3       |
| Abstell            | 1,6        |             | 1,6        |
| Wohnen             | 36,0       |             | 36,0       |
| Küche              | 12,4       |             | 12,4       |
| Zimmer 1           | 11,1       |             | 11,1       |
| Zimmer 2           | 15,0       |             | 15,0       |
| Bad                | 4,1        |             | 4,1        |
| Dusche             | 3,5        |             | 3,5        |
| Terrasse zu ½      | 7,4        | 7,3         | 14,7       |
| Gesamt Erdgeschoss | 108,4      | 7,3         | 115,7      |

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu ½ in Wfl.  
Raumhöhen ca. 2,45 m





## GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

|                      | Wohnfläche | Nebenfläche | Nutzfläche |
|----------------------|------------|-------------|------------|
| Untergeschoss        | 0,0        | 35,8        | 35,8       |
| Hobby                |            | 18,1        | 18,1       |
| Keller               |            | 17,7        | 17,7       |
| Gesamt Untergeschoss | 0,0        | 35,8        | 35,8       |

NF = Nutzfläche  
Raumhöhen ca. 2,29 m



## ÜBERSICHT

|               | Wohnfläche | Nebenfläche | Nutzfläche |
|---------------|------------|-------------|------------|
| Ergeschoss    | 108,4      | 7,3         | 115,7      |
| Untergeschoss | –          | 35,8        | 35,8       |
| Gesamt        | 108,4      | 43,1        | 151,5      |

Alle Flächen sind Circa-Angaben