

81479 München

Traumhafte Gartenwohnung in Bestlage Solln



Kaufpreis

895.000 €

Wohnfläche

90 m²

Zimmer

3

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber

08974983015

j.ettenhuber@gerschlauer.de

| Flächen & Zimmer    |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 90 m²  |
| Zimmer              | 3      |
| Gartenfläche        | 260 m² |
| Balkone / Terrassen | 1      |
| Badezimmer          | 2      |
| Grundstücksfläche   | 300 m² |

| Preise & Kosten |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Hausgeld        | 366 €                           |
| Kaufpreis       | 895.000 €                       |
| Aussen-Courtage | 2,975% inkl. gesetzlicher MwSt. |

| Energieausweis            |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Energieverbrauchskennwert | 126.7       |

| Zustand               |           |
|-----------------------|-----------|
| Baujahr               | 1993      |
| Zustand               | neuwertig |
| letzte Modernisierung | 2015      |

| Ausstattung            |                    |
|------------------------|--------------------|
| Bad                    |                    |
| Bodenbelag             | Fliesen<br>Parkett |
| Küche                  | Einbauküche        |
| Befuerung              | Gas                |
| Heizungsart            | Fußbodenheizung    |
| unterkellert           | JA                 |
| Gartennutzung          | ja                 |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN        |

Objekt-Titel

Traumhafte Gartenwohnung in Bestlage Solln

Ausstattungs-Beschreibung

.....

Online-ID:  
BXPCHLCW

.....

Objekt-Nr.:  
16998

.....

- Gepflegtes 5-Parteienhaus, errichtet im Jahr 1993
- Umfassend kernsaniert im Jahr 2014
- Großzügiger, ruhiger Garten mit ca. 260 m<sup>2</sup> Fläche sowie gefliester Terrasse (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Helle, offene Wohnraumgestaltung mit großzügigem Wohnzimmer und integrierter Küche
- Zwei moderne Tageslichtbäder
- Voll ausgestattetes Souterrain mit Teppich- und Echtholzboden sowie Heizkörpern
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Hochwertige Bodenbeläge aus italienischen Fliesen und Parkett
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Weiße Holzfenster, separat abschließbar
- Elektrisch betriebene, einzeln steuerbare Außenrollläden in der gesamten Wohnung
- Videosprechanlage vorhanden
- Separater Waschraum für Waschmaschine und Trockner
- Gute Anbindung: ca. 10 Minuten zur S-Bahn

## sonstige Angaben

---

Die Wohnung ist frei und kann nach Vereinbarung gekauft und bezogen werden. Zur Tierhaltung gelten die Regelungen der Eigentümergemeinschaft bzw. Hausordnung.

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussage und Angaben des Verkäufers.

## Lage-Beschreibung

---

Die Wohnung befindet sich in idyllischer Bestlage von Alt-Solln, direkt am Waldrand, und damit in einer der begehrtesten Wohngegenden im Münchner Süden. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre besondere Kombination aus naturnahem Wohnen und exklusivem Wohnflair aus.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu vielfältigen Aktivitäten ein. Dazu zählen unter anderem der renommierte Tennisclub Großhesselohe sowie der traditionsreiche Münchener Golf-Club. Darüber hinaus bieten die weitläufigen Isarauen entlang der Isar ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden und entspannte Stunden in der Natur. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch eine Vielzahl an charmanten Biergärten und gehobenen Restaurants in der näheren Umgebung.

Trotz der ruhigen und grünen Lage profitieren Sie von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Ärzte, Apotheken, Banken sowie Schulen – befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch kulturelle Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Die S-Bahn-Stationen Solln und Großhesselohe mit Anschluss an die S-Bahn Linie S7 gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

## Objektbeschreibung

---

Die stilvolle und moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses im Whistlerweg, einer der ruhigsten und zugleich attraktivsten Wohnstraßen im Münchner Stadtteil Solln. Das im Jahr 1993 errichtete Haus umfasst lediglich fünf Parteien und bietet dadurch eine ausgesprochen private und angenehme Wohnatmosphäre.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist der großzügige, liebevoll eingewachsene Garten mit ca. 260 m<sup>2</sup> Fläche, der Ihnen im Rahmen eines alleinigen Sondernutzungsrechts zur Verfügung steht. Die sonnige Süd-Ost-Nord-Ausrichtung sowie die weitläufige, geflieste Terrasse mit rund 40 m<sup>2</sup> schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und unterstreichen den besonderen Wohnwert dieser Immobilie.

Das Erdgeschoss besticht durch eine helle und offene Raumgestaltung. Über die Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der sich vorwiegend zur Südseite hin orientiert und direkten Zugang zur Terrasse sowie in den Garten bietet. Bodentiefe Fenster sorgen in allen Räumen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Ergänzt wird diese Ebene durch ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, Duschkabine und Fenster.

Über eine innenliegende Wendeltreppe ist das Erdgeschoss mit dem voll ausgebauten Souterrain verbunden. Hier befindet sich ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup> Fläche, das sich ideal als Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche sowie maßgefertigte Einbauschränke runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Die Geschosshöhe in allen Räumen (auch im Untergeschoss) beträgt 2,50 m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben ist der separate Außenzugang vom Untergeschoss direkt in den Garten, der zusätzliche Flexibilität bietet.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige italienische Fliesen sowie edles Parkett schaffen ein stilvolles Wohngefühl. Im gesamten Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort, während das Souterrain über klassische Heizkörper beheizt wird. Weiße, abschließbare Holzfenster sowie elektrisch betriebene, einzeln steuerbare Außenrollläden gewährleisten Sicherheit und Komfort. Eine moderne Videosprechanlage sowie ein Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden. Der gemeinsame Waschraum für Waschmaschine und Trockner befindet sich im Keller.

## Impressionen





