



81477 München

Solln: Baujahr 2023: Moderne Doppelhaushälfte mit schönem Westgarten und Carport



1.495.000 €

Kaufpreis

160 m²

Wohnfläche

271,5 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GmbH

Florian Bauer

Tel.: 00498003253947

fb@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m ²
Nutzfläche	20 m ²
Grundstücksfläche	271,5 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Terrassen	2
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	160

Zustand

Baujahr	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.495.000 €
Aussen-Courtage	1,79% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	je 1,79% inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	LUFTWP

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

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



Beschreibung

Moderne Doppelhaushälfte in München-Solln – KFW 40 Standard & Höchster Komfort

In einer der begehrtesten Lagen Münchens, in Solln, präsentieren wir Ihnen diese 2020 mit viel Liebe zum Detail erbaute Doppelhaushälfte. Das Objekt besticht durch seine nachhaltige Bauweise (KFW 40 Standard) und eine erstklassige Materialauswahl.

Objekthighlights:

Wohnfläche: ca. 145 m² verteilt auf EG, OG und DG. plus ca. 39 qm im Souterrain (Hobbyraum, Bad, Flur)

Erdgeschoss: Repräsentatives Foyer, Gäste-WC und ein offener Wohn-/Essbereich. Die hochwertige Einbauküche mit Natursteinarbeitsplatte ist das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige West-Terrasse und in den großzügigen Garten.

Obergeschoss: Zwei helle Schlafzimmer und ein zentrales Duschbad bieten idealen Raum für Kinder oder Büro.

Dachgeschoss: Ein privates Refugium mit Master-Bedroom, maßgefertigtem Einbauschränk und einem luxuriösen Badezimmer (Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken). Zwei große Dachgauben sorgen für ein beeindruckendes Raumgefühl.

Souterrain: Vielseitig nutzbar als Hobbyraum, Gästezimmer oder für ein Au-pair, ergänzt durch ein eigenes Duschbad sowie Technik- und Waschraum.

Ausstattung & Technik:

Die Immobilie ist durchgehend hochwertig ausgestattet: edles Parkett in den Wohnräumen, modernes Feinsteinzeug im XL-Format in den Bädern sowie bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollos für maximale Lichtausbeute. Eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für wohlige Wärme. Ihr Fahrzeug parkt bequem im direkt anschließenden Carport inklusive Wallbox.

Das Objekt ist aktuell vermietet (Nettokaltmiete: 3.800 €) und eignet sich somit perfekt als wertstabile Kapitalanlage oder für die spätere Eigennutzung.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé und stehen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Lage

Münchner Süden von seiner besten Seite

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre privilegierte Lage im charmanten „Dreiländereck“ zwischen Solln, Forstenried und Sendling. Hier genießen Sie die perfekte Balance aus gewachsener Nachbarschaft, urbaner Dynamik und hohem Freizeitwert.

Infrastruktur & Familie

Der Standort ist ein Paradies für Familien und Alltagshungrige:

Kurze Wege: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Bildung: Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.



Highlight: Ein öffentlicher Spielplatz liegt direkt gegenüber – ideal für den schnellen Sprung ins Freie.

Freizeit & Erholung

Wer sportlich aktiv sein möchte, findet in den umliegenden Sportvereinen und -stätten ein breites Angebot. Die nahen Grünflächen laden zu entspannten Spaziergängen ein. Dank der hervorragenden Lage sind Sie zudem in wenigen Fahrminuten am Starnberger See oder im bayerischen Voralpenland, während die Münchner Innenstadt ebenso schnell für einen City-Bummel erreicht ist.

Mobilität & Anbindung

Die Anbindung ist für Pendler und Reiselustige ideal:

ÖPNV: Die Haltestellen für Bus und U-Bahn sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine stressfreie Verbindung ins Stadtzentrum.

PKW: Über den nahegelegenen Mittleren Ring gelangen Sie zügig in alle Richtungen sowie direkt zum Flughafen Franz-Josef-Strauß.

Kurz: Eine Adresse, die urbanen Lifestyle und entspanntes Familienleben perfekt miteinander verknüpft.









































