



81477 München

Gepflegtes Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung und bis zu neun Zimmern



3.150.000 €

Kaufpreis

315 m²

Wohnfläche

777 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	315 m ²
Nutzfläche	485 m ²
Grundstücksfläche	777 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.150.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.06.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1970
Energieverbrauchskennwert	116,3
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2014
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Erdgeschoss: Eichendielen-Parkett und Naturstein; Obergeschoss: Teppichböden und Mosaikparkett; Dachgeschoss; Teppichböden; Untergeschoss: Teppichböden und Fliesen; Naturstein-Treppenhaus
- Poggenpohl-Einbauküche mit grauen Hochglanzfronten, Nussbaum-Oberschränken und Silestone-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank (alles Siemens), Vorratsauszügen und Deckenspots; anschließende Speise-/Abstellkammer
- Helles Kinderbad (Obergeschoss), gestaltet mit taupe- und cremefarbenen Fliesen einschl. Zierfries, ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Doppel-Waschbecken (Villeroy & Boch), Steinberg-Armaturen, beleuchtetem Spiegel, WC, Wandnischenregal, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Helles Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit dunklen Mondstein-Bodenfliesen, ausgestattet mit freistehender Whirlwanne (Hoesch), Rainshower-Dusche, Glas-Waschbecken, beleuchtetem Spiegel; separates WC mit Fenster und Marmorfliesen
- Sauna (Tylö) im Masterbad
- Maßeinbauten in der Masterankleide
- Vollholz-Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast, teils abschließbar
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss, manuelle Rollläden im Obergeschoss
- Gegensprechanlage auf allen drei Wohngeschossen
- Beheizbarer Wintergarten mit Außenverschattung und Plissees
- Geräumige Einzelgarage mit funkgesteuertem Tor, Stromanschluss und Gartenzugang
- Eingewachsener Garten mit Gerätehaus und Pavillon; hochwertige Outdoor-Möbel können auf Wunsch übernommen werden



Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus zeichnet sich insbesondere durch ein sehr umfangreiches, flexibel nutzbares Raumangebot aus, das auch einer großen Familie viel Platz und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Die Räumlichkeiten präsentieren sich lichterfüllt und sind modern ausgestattet.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 315 m² und drei Wohngeschosse. Neben Wohnen, Essen und Kochen stehen aktuell bis zu sieben (Schlaf-)Zimmer, ein Ankleideraum und zwei Bäder (eines davon mit Sauna und Whirlpool) zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, sonnendurchflutete Wintergarten. Im Untergeschoss sind Hobby-, Hauswirtschafts- und Abstellflächen untergebracht. Das Haus wird von einem idyllisch eingewachsenen Garten umgeben. Eine geräumige Garage mit funkgesteuertem Tor und Stromanschluss komplettiert dieses attraktive, vielseitige Familiendomizil.

Das Objekt ist bestens instandgehalten. 2003 fand eine Modernisierung statt, in deren Rahmen ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht, die Fenster ausgetauscht und der Wintergarten angebaut wurde. 2014 fand eine weitere Aufwertung statt. Dabei wurde eines der Bäder und ein Großteil der Bodenbeläge erneuert. 2016 kam eine hochwertige Poggenpohl-Küche hinzu. So entstand ein äußerst geräumiges Familiendomizil mit Komfort und Wohlfühlambiente.

Lage

Solln zählt zu den sehr gesuchten Wohngegenden im Münchner Süden. Herrschaftliche Villen aus dem frühen 20. Jahrhundert und große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Solln in weiten Teilen seinen unverwechselbaren Gartenstadt-Charakter.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einem gewachsenen, intakten Wohnviertel. Die Infrastruktur ist ideal und sehr familienfreundlich. In Solln sind alle Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt vorhanden. Zu Fuß oder mit dem Rad bequem erreichbar sind neben Supermärkten auch besonders attraktive Einkaufsmöglichkeiten (Feinkost Käfer, Garibaldi, Fischmanufaktur u.a.). Auch ein Programmkinos ist vorhanden. Solln bietet eine hervorragende Auswahl an privaten und städtischen KITAS, darunter auch bilinguale und Montessori-Angebote.

Auch der Freizeitwert Sollns ist ausgezeichnet. Das angrenzende Naherholungsgebiet der Isarauen mit dem Naturbad Maria-Einsiedel und dem Hinterbrühler See, die 9-Loch-Golfanlage Thalkirchen, Tennisplätze, ein Reitverein sowie der Tierpark Hellabrunn bieten Abwechslung und vielfältige Sportmöglichkeiten. Nicht zuletzt die Nähe zu den Bergen und Seen macht diesen Stadtteil so begehrt. Der S-Bahnhof „Solln“ bildet eine perfekte Anbindung an den ÖPNV und die Innenstadt. An der nahen Aidenbachstraße verkehren mehrere Buslinien.

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.







