München – Solln

# Kurz vor Fertigstellung: Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten/München-Solln

***CODICE OGGETTO: 23036005-1_1***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 1.350.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 109 $m^2$ • **VANI:** 3

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 23036005-1_1 |
| Superficie netta | ca. 109 m² |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 2023 |
| Garage/Posto auto | 1 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita) |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.350.000 EUR |
| Appartamento | Piano terra |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 0 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune |

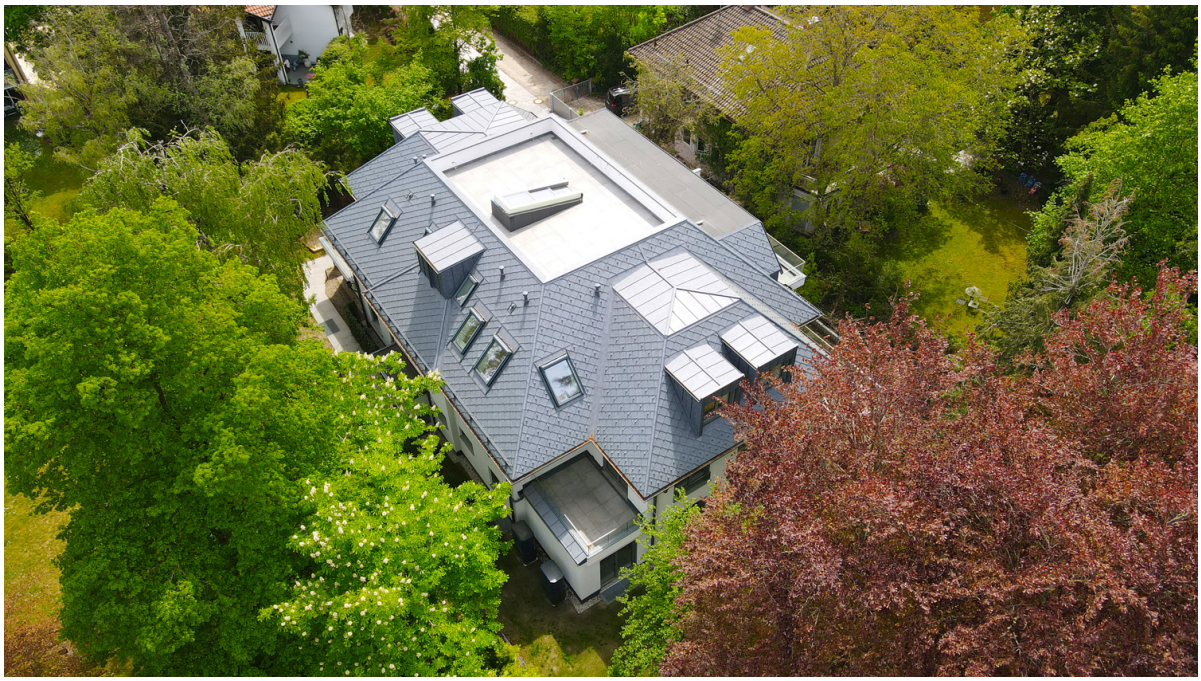
**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

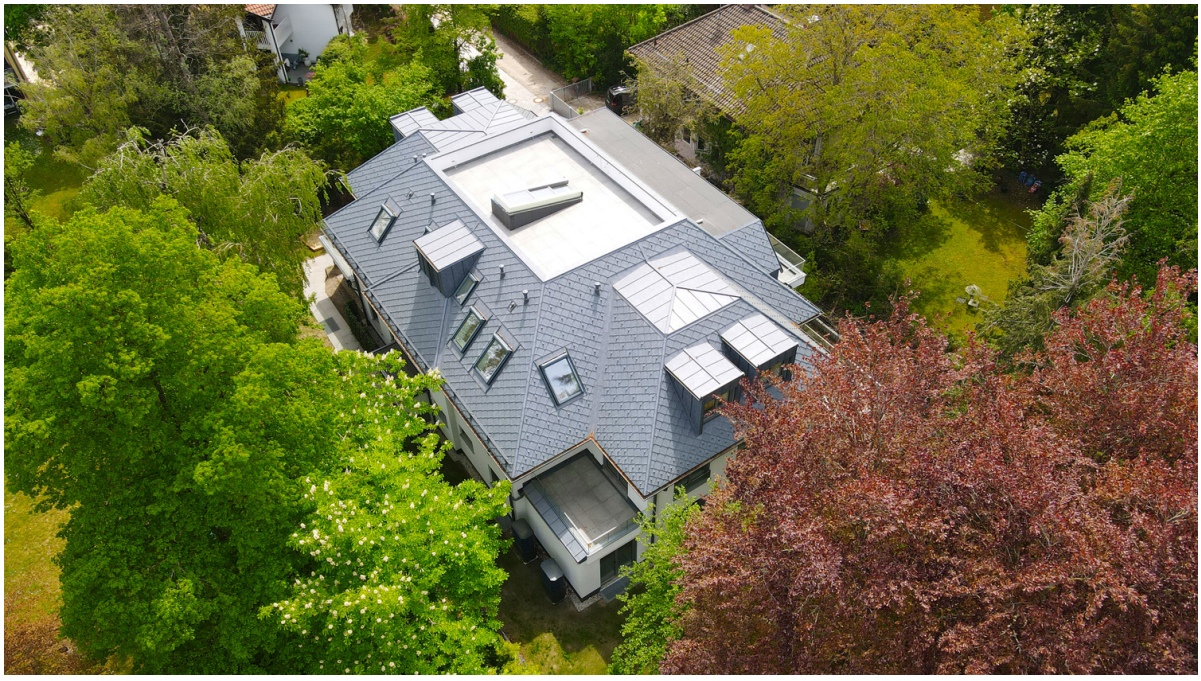
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

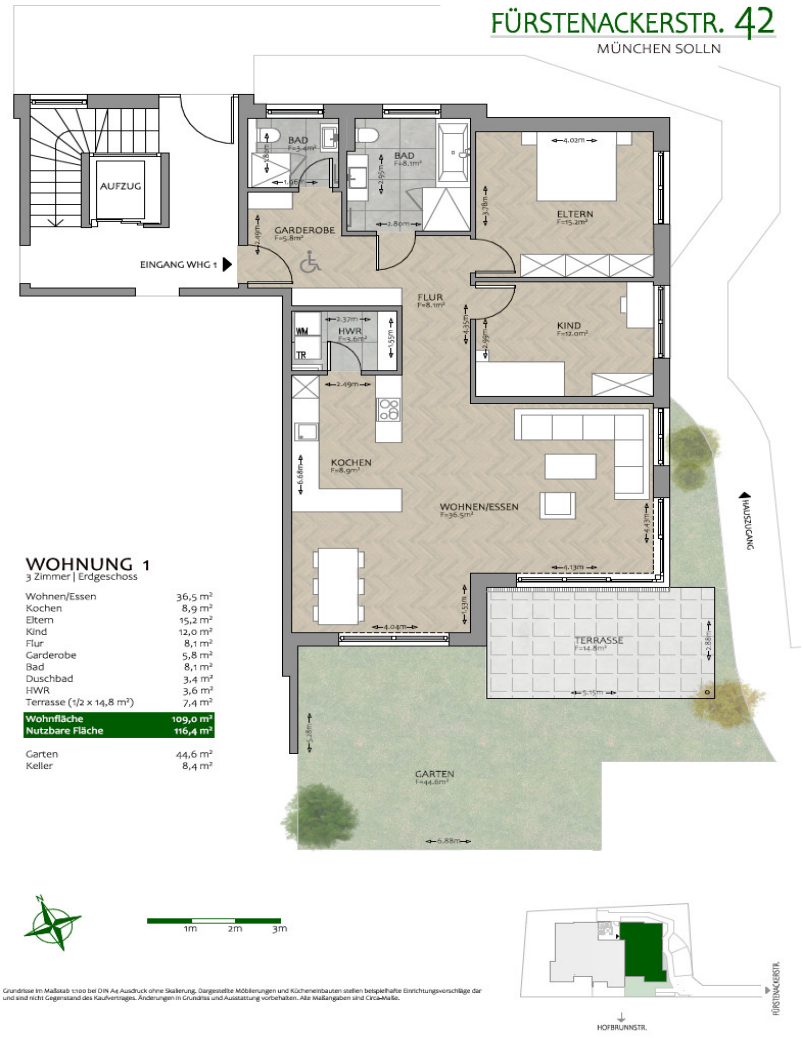
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# Planimetrie




Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# Una prima impressione

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in München-Solln kurz vor der Fertigstellung Auf ca. 109 m² überzeugt diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung durch eine klare Formensprache und betont dadurch ein modernes Wohnambiente. Schon beim Betreten der Wohnung erkennt man die besondere Architektur mit unterschiedlichen Gestaltungselementen. Im geräumigen Eingangsbereich gibt es neben einer Garderobe ein Gästebadezimmer mit Dusche. Ein Highlight der Wohnung ist der ca. 46 m² große und offene Wohn-, Koch- und Essbereich. Die großen, lichtdurchfluteten Fensterfronten ermöglichen einen traumhaften Blick in den nach Süden ausgerichteten Privatgarten. Die direkt angrenzende Terrasse ist im Sommer eine ideale Erweiterung des Wohnzimmers. Das moderne Badezimmer, welches mit einer bodengleichen Dusche, großformatigen Markenfliesen und formschönen Armaturen von namhaften Herstellern ausgestattet ist, erschafft einen Ort der Entspannung mit Wohlfühlgarantie. Ein hochwertiger Designer-Waschtisch komplettiert das Badezimmer. Die Wohnung im Erdgeschoss wird auch den Anforderungen älterer oder eingeschränkter Menschen gerecht, da sie komplett barrierefrei gestaltet ist. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Energieeffizienz. Angesichts steigender Energiekosten und eines wachsenden Umweltbewusstseins wird dieses moderne Neubauprojekt energieeffizient und wirtschaftlich vernünftig gestaltet. Als Energiequelle ist die weltweit energieeffizienteste und umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe des Qualitätsführers „Lambda“ verbaut. Dank einer integrierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, der großzügig ausgelegten Fußbodenheizung und der bodentiefen Kunststoff-Aluminium-Fenster entsteht ein angenehmes, gesundes und helles Wohnklima. Das gesamte Gebäude wird nach dem KfW55 EE-Standard gebaut, um ein sehr hohes Maß an Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Diese Eigentumswohnung mit ihrer großzügigen Aufteilung und dem Privatgarten ist die perfekte Wahl für alle, die einen modernen und stilvollen Lebensraum suchen, der sowohl Komfort als auch Eleganz bietet. Von der erstklassigen Lage im Grünen bis hin zu den luxuriösen Annehmlichkeiten bietet diese Wohnung alles, um ihren persönlichen Wohntraum Realität werden zu lassen.

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# Dettagli dei servizi

* Kurz vor der Fertigstellung
* Ruhiges Parkgrundstück mit zugleich hervorragender Verkehrsanbindung
* Pro Etage maximal drei Wohneinheiten
* Barrierefreie Erdgeschosswohnung
* Privatgarten
* KfW55 EE Standard
* Luft-Wasser-Wärmepumpe „Lambda"
* Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
* Fußbodenheizung
* Enthärtungsanlage
* Aluminium-Dachraute „Prefa“
* Glasfaser und Kabel-Anschluss
* "Kone" Aufzug von der Tiefgarage zu den Wohnebenen
* Natursteinverlegung und Design-Lampen im Hauseingang und Treppenhaus
* Design-Wohnungseingangstüre in Bronze-Eiche
* Video-Gegensprechanlage
* Bodentiefe Fensterflächen (Kunststoff-Alu Schale, 3-fach Verglasung)
* Elektrische Raffstores
* Raumhöhe ca. 2,65 m
* Parkettboden, auf Wunsch in Fischgrät (bis zur Fertigstellung Farbwahl möglich)
* Badezimmer mit formschönen Fliesen
* Ganzglasdusche und Geberit One Waschtische mit Unterschrank
* Tiefgaragen-Einzelstellplätze in Überbreite und Vorbereitung für E-Ladestationen
* Provisionsfrei für den Käufer

(=Auszug aus der hochwertigen Bauausführung)
Gerne besprechen wir die ausführliche Baubeschreibung mit Ihnen in einem persönlichen Gespräch.

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im südlichen Teil von München im Stadtteil Solln. Solln ist ein stark gefragter Stadtteil für Menschen, die in der Millionenstadt München leben möchten, eine hohe Lebensqualität suchen und eine gute Infrastruktur schätzen und gleichzeitig den Stadttrubel gegen einen hohen Freizeitwert tauschen möchten. Die Landschaft in Solln wurde ursprünglich durch die Flüsse Isar und Würm geprägt. Heute befindet sich der begehrte Stadtteil auf der linken Seite des Isar-Hochufers. Neben dem Münchner-Isartal lädt auch der Forstenrieder-Park zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Auch der nahe gelegene Isarauen-Park bietet viel Grünfläche und ist ein beliebtes Ausflugsziel für Bewohner. Auf dem Radwegenetz entlang der Isar ist der Tierpark München, die Innenstadt oder der Englische Garten bequem erreichbar. Innerhalb weniger Autominuten befinden Sie sich im 5-Seen beziehungsweise im Münchner Voralpenland. Erreichbarkeit - Autobahnauffahrt, ca. 1,7 km - S-Bahnhof Solln, ca. 1,0 km - Bus Hofbrunnstraße, ca. 0,2 km - Tram Großhesseloher Brücke, ca. 2,7 km - U-Bahn Aidenbachstraße, ca. 1,6 km Einkaufen - EDEKA xpress, ca. 0,9 km - Biowelt, ca. 0,9 km - Kurt Fisch & Feinkost, ca. 0,7 km - Mövenpick Weinkeller, ca. 2,6 km - Feinkost Simmel, ca. 10,90 km Gastronomie - La Trattoria, ca. 0,7 km - Zum Sollner Hirschen, ca. 1,0 km - Käfer in Solln, ca. 1,2 km - Tra Amici, ca. 1,6 km - TEATRO Solln im Iberl, ca. 2,0 km Bildung - Kindertageseinrichtung, ca. 0,2 km - Grundschule, ca. 2,0 km - Mittelschule, ca. 1,1 km - Realschule, ca. 3,0 km - Gymnasium, ca. 2,0 km

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 23036005-1_1 - 81477 München – Solln**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

Ismaninger Straße 118  Monaco - Bogenhausen
E-Mail: muenchen.bogenhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com