

München – Solln

# Kurz vor Fertigstellung: Stilvolle 2-Zimmer- Wohnung in München-Solln

**CODICE OGGETTO: 23036005-5\_1**



**PREZZO D'ACQUISTO: 770.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60,6 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 23036005-5\_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: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23036005-5_1
Superficie netta	ca. 60,6 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	770.000 EUR
Appartamento	Piano
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln

## Dati energetici

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

CODICE OGGETTO: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln

## La proprietà



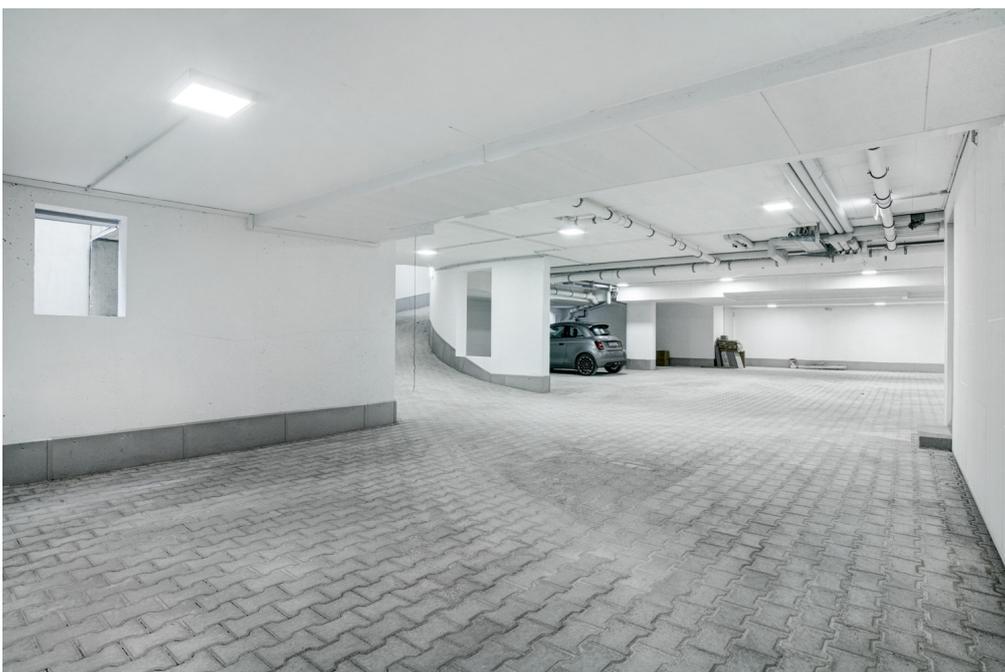
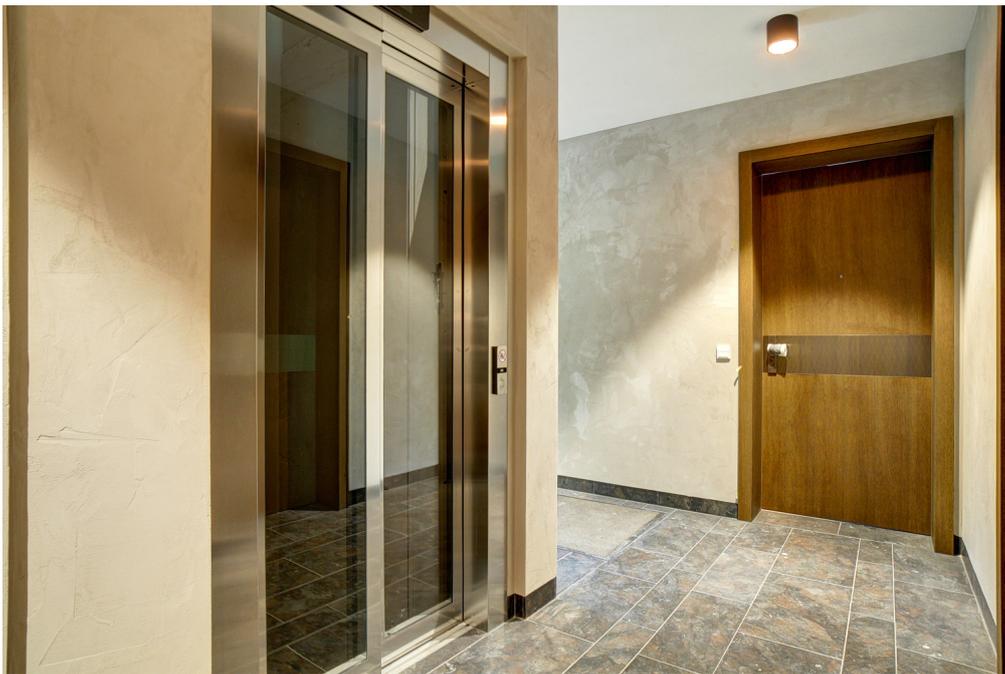
CODICE OGGETTO: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln

## La proprietà



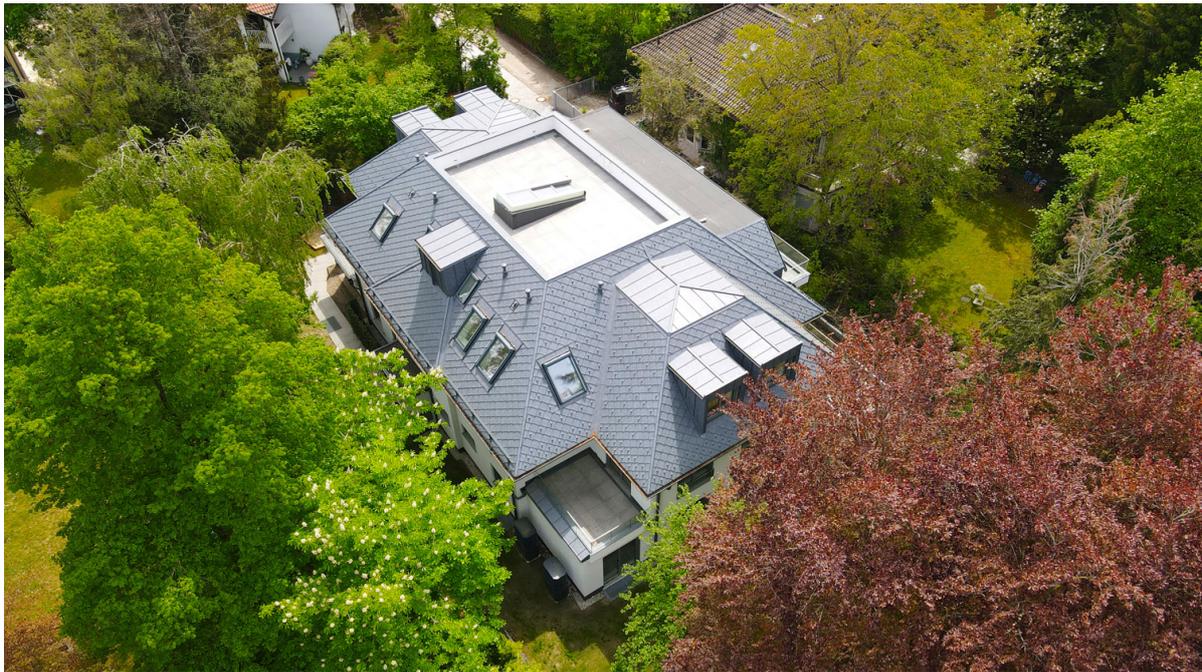
CODICE OGGETTO: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,11% p.a.**  
effektiver Jahreszins 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,04% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	2,95% p.a.	3,05% p.a.
10 Jahre	3,04% p.a.	3,11% p.a.
30 Jahre	3,75% p.a.	3,84% p.a.

Stand per 04.04.2024

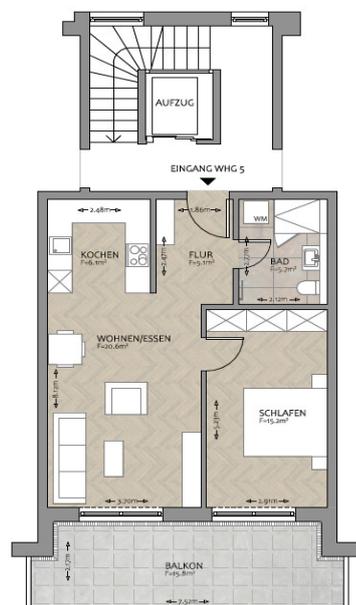
**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

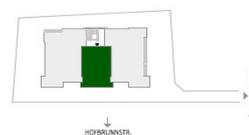
**Blüme pflanzen fürs Klima**  
GROW MY TREE

CODICE OGGETTO: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln

# Planimetrie

FÜRSTENACKERSTR. 42  
MÜNCHEN SOLLN**WOHNUNG 5**  
2 Zimmer | Obergeschoss

Wohnen/essen	20,6 m <sup>2</sup>
Kochen	6,1 m <sup>2</sup>
Schlafen	6,1 m <sup>2</sup>
Flur	5,1 m <sup>2</sup>
Bad	5,7 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2 x 15,8 m <sup>2</sup> )	7,9 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>60,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzbare Fläche</b>	<b>68,5 m<sup>2</sup></b>
Keller	6,6 m <sup>2</sup>



Grundriss im Maßstab 1:100 bei 0m Au. Ausdruck ohne Skalierung. Geplante Änderungen und Flächenberechnungen stellen beispielhafte Einrichtungsverschlüsse dar und sind nicht Gegenstand des Kaufvertrages. Änderungen Grundriss und Ausstattung vorbehalten. Alle Maßangaben sind Circa-Maße.

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: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln**

## Una prima impressione

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung in München-Solln kurz vor der Fertigstellung Auf ca. 61 m<sup>2</sup> überzeugt diese 2-Zimmerwohnung im Obergeschoss 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 genügend Platz für eine großzügige Garderobe. Ein Highlight der Wohnung ist der ca. 27 m<sup>2</sup> große und offene Wohn-, Koch- und Essbereich. Die großen, lichtdurchfluteten Fensterfronten ermöglichen einen traumhaften Blick in die grüne Umgebung. Der angrenzende nach Süden, ausgerichtete Balkon ist im Sommer eine ideale Erweiterung des Wohnraums. 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 ist stufenlos über den Aufzug vom Eingangsbereich aus zu erreichen. 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 Balkon 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 Wohnraum Realität werden zu lassen.

CODICE OGGETTO: 23036005-5\_1 - 81477 München – Solln

## Dettagli dei servizi

- \* Kurz vor der Fertigstellung
  - \* Ruhiges Parkgrundstück mit zugleich hervorragender Verkehrsanbindung
  - \* Pro Etage maximal drei Wohneinheiten
  - \* Tiefgaragen-Einzelstellplätze in Überbreite und Vorbereitung für E-Ladestationen
  - \* 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
  - \* Natursteinsockel und Ganzglasgeländer an allen Balkonen
  - \* 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: 23036005-5\_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 Stadtrubel 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: 23036005-5\_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: 23036005-5\_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](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)