

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### von Privat - Solln / Am Isarhochufer - Charmant renovierte Erdgeschosswohnung mit Garten & Terrasse



Objekt-Nr. **OM-306567**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **930.000 €**

Ansprechpartner:  
C. Köppler

81479 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	651 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine barrierefreie 3-Zimmer Gartenwohnung in absolut beehrter Toplage Sollns.

Der Schnitt besticht durch seine Großzügigkeit in allen Räumen. In der Diele findet Ihre Garderobe ausreichend Platz. Von hier aus gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit integrierter Wohn-Küche, welche das Herzstück der Wohnung bildet.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die Terrasse mit angrenzendem Garten, welcher ideal für gesellige Abende mit Freunden ist. Der Blick ins Grüne sucht seinesgleichen. Der circa 80qm großen Garten gehört als Sondernutzungsrecht zur Immobilie.

Neben dem Hauptbad mit Badewanne und Dusche gibt es ein praktisches Gäste-WC und eine zusätzliche kleine Abstellkammer. Die beiden Zimmer haben mit 17,5 bzw. ca. 12 qm eine angenehme Größe. Abgerundet wird die Wohnung durch eine großzügige Wohn-Küche.

Der Verkauf der Wohnung erfolgt ohne Makler direkt von den Eigentümern.

Machen Sie sich gerne vor Ort ein eigenes Bild.

Bei weiteren Fragen oder Interesse an einem Besichtigungstermin schreiben Sie uns gerne eine Nachricht.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Etagenwohnung 930.000 Euro + TG-Stellplatz 30.000 Euro

= Gesamtkaufpreis 960.000 Euro

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2019 wie folgt renoviert:

Hochwertige Küche mit geräumigen Einbauschrank, Steinarbeitsplatte und BORA-System, sowie Kühlschrank und Backofen von Siemens. Echtholz Parkettboden im Wohnzimmer, Küche, Essbereich und Diele. Parkettboden im Schlaf- und Kinderzimmer. Neues Gäste-WC, sowie neue Dusche und Boden im Bad.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die sehr ruhig gelegene und gepflegte Anlage befindet sich auf einem parkähnlichen Grundstück in der Prinz-Ludwigs-Höhe (Stadtteil Thalkirchen/Solln), umgeben von alten Villen und herrschaftlichen Gärten, direkt an der Isar.

Von hier aus erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad in nur ein paar Minuten Biergärten, den Tierpark oder Sportvereine. So ist der Münchener Golfclub nur ca. 300 Meter entfernt und auch der Großhesseloher Tennisclub befindet sich nicht weit entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel (S7, Bus), Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bis zur Münchener Innenstadt sind es nur 7 Kilometer

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,49 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich / Küche



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Diele 1

# Exposé - Galerie



Diele 2



Kinderzimmer



Schlafzimmer

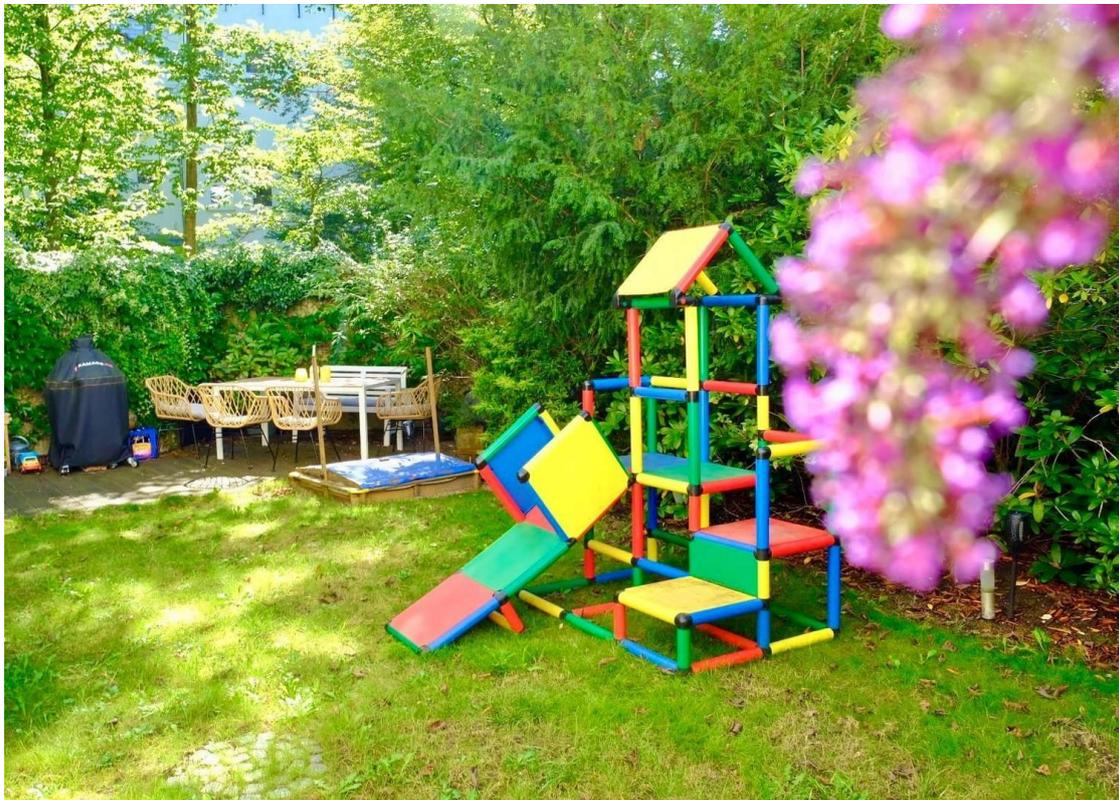
# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten / Lounge

# Exposé - Grundrisse

