

# Exposé

## Wohnung in München

**Bezugsfertig mit 5% Sonder-AfA! - Exquisite 2-Zimmer  
Wohnung in Solln**



Objekt-Nr. **OM-315691**

### Wohnung

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
BL Wohnbau GmbH - Jakob Bader  
Telefon: 089 998299050

Fürstenackerstr. 42  
81477 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	210 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Fürst 42 – Exklusives Wohnen in München Solln

In einer der begehrtesten Lagen Münchens, umgeben von Ruhe und Natur, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Neubauprojekt. Das Luxusobjekt Fürst 42 besticht durch seine elegante Villenarchitektur und bietet nur acht exklusive Wohneinheiten, die höchste Privatsphäre und Komfort versprechen.

Im Obergeschoss präsentiert sich die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung, die mit einem großzügigen Südbalkon begeistert. Die durchdachte Raumaufteilung, kombiniert mit der hochwertigen Ausstattung, macht diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort für anspruchsvolle Käufer. Edle Materialien, elegante Details und modernste Technik verschmelzen hier zu einem harmonischen Gesamtbild. Dank der 5% Sonder-AfA ist diese Wohnung auch als Kapitalanlage besonders attraktiv.

Die herausragende Qualität und die Liebe zum Detail lassen sich auf Fotos nur schwer erfassen – überzeugen Sie sich am besten selbst bei einer persönlichen Besichtigung von diesem einmaligen Wohngefühl.

Neben dieser 2-Zimmer-Wohnung stehen in diesem exklusiven Projekt auch einige wenige 3-Zimmer-Wohnungen noch zur Verfügung. Diese bieten entweder einen traumhaften Weitblick aus den Obergeschossen oder einen privaten Garten im Erdgeschoss – für Käufer, die noch mehr Raum und Privatsphäre suchen.

## Ausstattung

- 5% Sonder-AfA (deg. Abschreibung) für Kapitalanleger
- Elektrische Raffstores (Außenjalousie) mit Führungsschienen für optimalen Sonnenschutz bei zugleich viel Licht im Innenraum
- Hochwärmedämmendes Ziegelmauerwerk
- Edler Geberit One Waschtisch mit Wandarmatur und beleuchtetem Unterschrank
- Vorbereitung für Dusch-WC
- Komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung für individuellen Komfort
- Lambda Luft-Wasser-Wärmepumpe – die effizienteste Luft-Wasser-Wärmepumpe am Markt (Wohngeld nur 210 €/Monat)
- Wasserenthärtungsanlage für beste Wasserqualität und weniger Rückstände
- Design-Aufzug mit eleganten Glastüren
- Repräsentatives Treppenhaus mit Breccia Imperiale Naturstein, eichenfurnierten Türen mit Bronzeinlage und Bega-Leuchten
- Tiefgaragenstellplatz (€ 35.000) mit Wallboxvorbereitung – zukunftsorientiert und komfortabel
- Unauffällige Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für frische, gesunde Raumluft
- Hochwertige Koch Zimmertüren mit verdeckten Beschlägen und geradlinigen Zargen für ein ästhetisches Erscheinungsbild
- Raumhöhe von 2,65 m für ein luftiges und großzügiges Wohngefühl
- Großformatige Badfliesen und schwellenlose Ganzglasdusche – luxuriöse Details für Ihr persönliches Spa-Erlebnis
- Hochwertige Adler Landhausdielen - natürlicher Charme trifft auf moderne Eleganz
- Villenarchitektur mit aufwendigen Prefa Dachrauten

- Großzügiger Südbalkon – ideal für sonnige Stunden
- Moderne Video-Gegensprechanlage mit Motorschloss für höchste Sicherheit
- Separater, großzügiger Kellerraum sowie Waschmaschinenanschluss im Bad für zusätzlichen Komfort
- Netzwerkverkabelung sowie Glasfaser- und Kabel-TV-Anschluss für modernste Konnektivität
- Provisionsfreier Verkauf

Diese 2-Zimmer-Wohnung ist ein wahrer Wohntraum für diejenigen, die Exklusivität, Komfort und Wertbeständigkeit schätzen. Gerne informieren wir Sie auch über die verfügbaren 3-Zimmer-Wohnungen, die im Obergeschoss mit herrlichem Ausblick oder im Erdgeschoss mit privatem Garten angeboten werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

**Sonstiges**

BL Wohnbau GmbH

Bahnhofstr. 79, 82166 Gräfelfing

089 998299050

vertrieb@fuerst42.de

GF: Thomas Lohr und Jakob Bader

HRB 243 926 AG München

**Lage**

Solln, eine der exklusivsten Wohnlagen Münchens, verkörpert die perfekte Balance zwischen natürlicher Idylle und urbanem Luxus. Umgeben von den renaturierten Isarauen, dem malerischen Hinterbrühler See und dem majestätischen Forstenrieder Park genießen Sie hier eine einzigartige Ruhe und Naturnähe. Zugleich ermöglicht die hervorragende Anbindung eine schnelle Erreichbarkeit der Münchener Innenstadt sowie der begehrten Naherholungsziele des 5-Seen-Landes und der Alpen – ideal für Wochenendausflüge oder spontane Erholung.

Für Sport- und Freizeitliebhaber bietet die Umgebung eine Vielzahl erstklassiger Möglichkeiten: Der traditionsreiche Tennisclub Hermann-von-Siemens Sportpark und exklusive Golfplätze wie der renommierte Münchener Golf Club mit der Anlage Thalkirchen garantieren sportlichen Genuss auf höchstem Niveau. Familien profitieren von der exzellenten Bildungslandschaft mit angesehener Grundschule, soeben neu errichtetem Gymnasium sowie Privatschulen, die eine herausragende Betreuung und Förderung bieten.

Kulinarisch verwöhnt Sie Solln mit einer erlesenen Auswahl an Feinkostgeschäften und exquisiten Restaurants, die mit erstklassiger Qualität und einem Hauch internationaler Raffinesse überzeugen. Diese herausragende Lage vereint das Beste aus Natur, Kultur und anspruchsvoller Lebensart – ein Rückzugsort für jene, die Wert auf Exklusivität und höchste Lebensqualität legen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

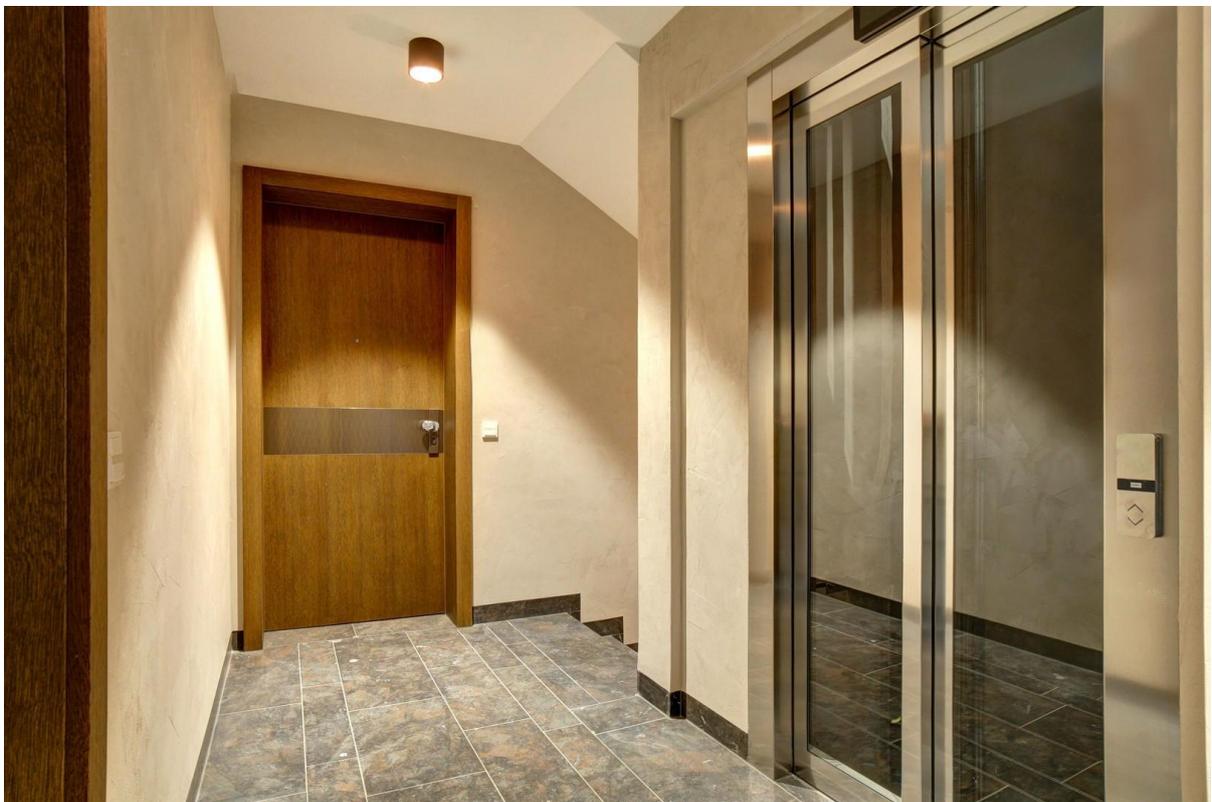


Villenarchitektur

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Repräsentativer Treppenraum

# Exposé - Galerie



Gemütliches Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Großzügiger Balkon



Luxuriöses Bad

# Exposé - Galerie

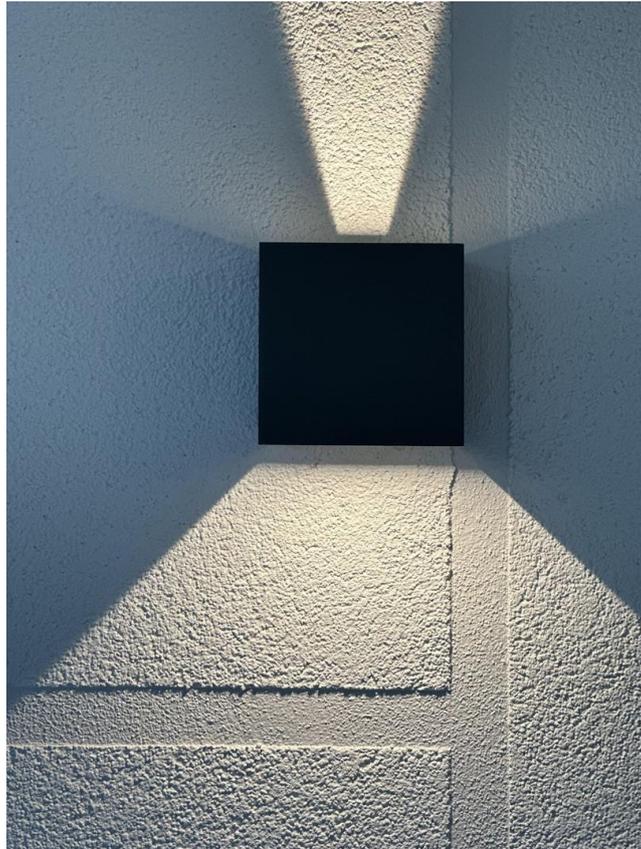


Haustüre

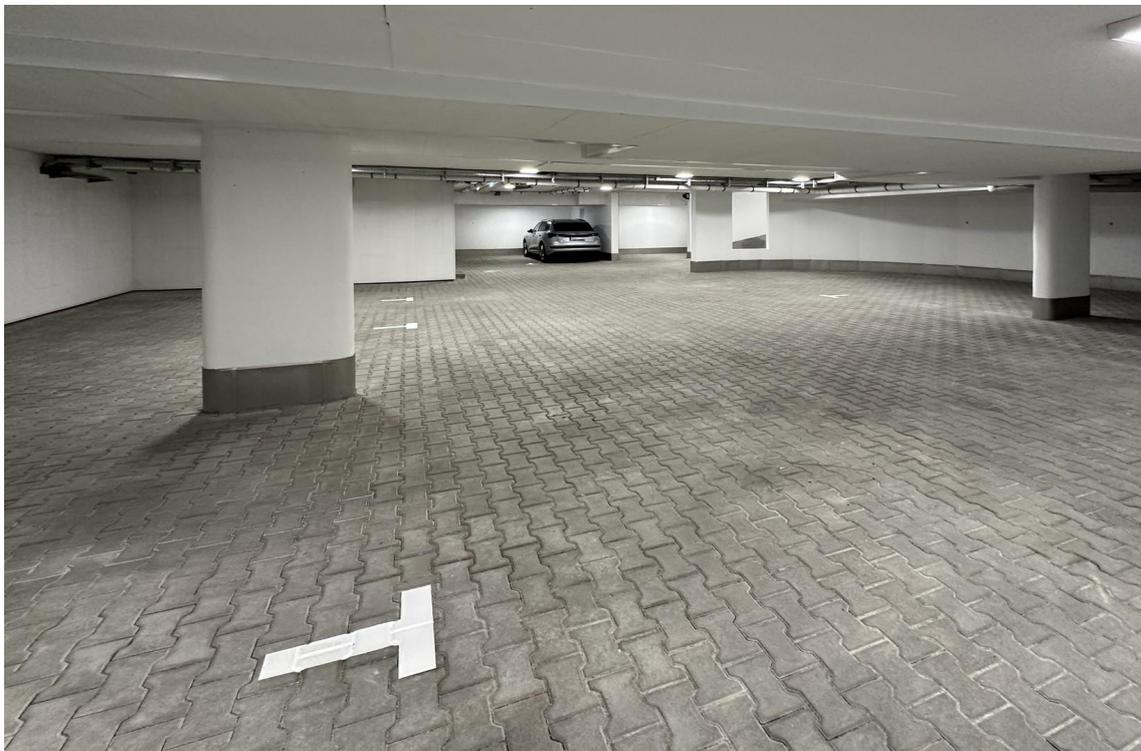


Detail der Eingangstür

# Exposé - Galerie



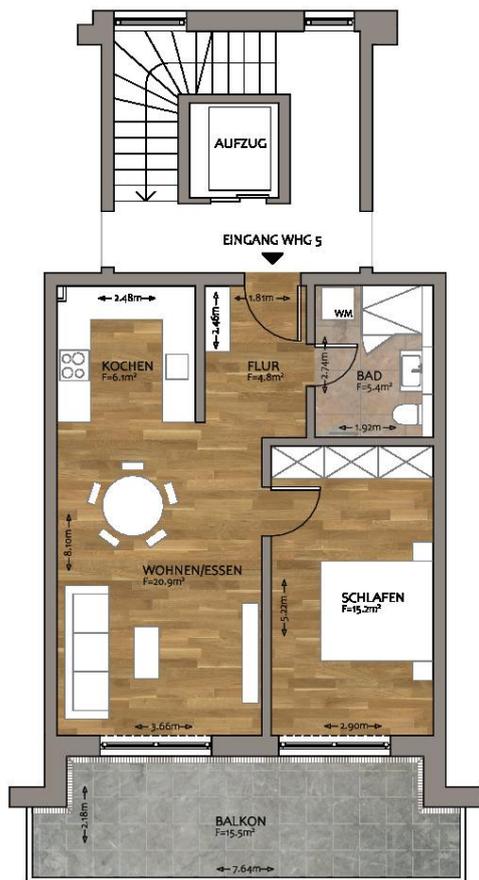
Balkonleuchte



Einzelstellplätze in TGA

# Exposé - Grundrisse

FÜRSTENACKERSTR. 42  
MÜNCHEN SOLLN



## WOHNUNG 5

2 Zimmer | Obergeschoss

Wohnen/Essen	20,9 m <sup>2</sup>
Kochen	6,1 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,2 m <sup>2</sup>
Flur	4,8 m <sup>2</sup>
Bad	5,4 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2 x 15,5 m <sup>2</sup> )	7,8 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>69,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzbare Fläche</b>	<b>67,9 m<sup>2</sup></b>
Keller	6,6 m <sup>2</sup>



Grundrisse im Maßstab 1:100 bei DIN A4 Ausdruck ohne Skalierung. Dargestellte Möbelungen und Küchenanbauten stellen beispielhafte Bereichsvorschläge dar und sind nicht Gegenstand des Kaufvertrages. Änderungen in Grundriss und Ausstattung vorbehalten. Alle Maßangaben sind circa-Wertangaben.

