

Exposé

Wohnung in München Solln

ERSTBEZUG NACH KERNSANIERUNG - 4 ZIMMER ETW IN SOLLN



Objekt-Nr. **OM-316424**

Wohnung

Verkauf: **819.000 €**

Ansprechpartner:
Emanuel Lee
Telefon: 0151 11110028
Mobil: 0151 11110028

81477 München Solln
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	5	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	98,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	485 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage, nicht weit vom historischen Sollner Ortskern entfernt, ruhig gelegen in einer parkähnlichen Grünanlage.

Auf ca. 98 m² präsentieren sich ein geräumiges Wohn-Esszimmer, drei Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad und ein Gäste-WC. Die Schlafzimmer eignen sich ideal für ein Elternschlafzimmer sowie 2 Kinderzimmer oder alternativ einem Homeoffice.

Soeben fand eine hochwertige Kernsanierung der Räumlichkeiten statt. In diesem Rahmen wurden Bad und WC geschmackvoll modernisiert, geöltes Eichen-Dielenparkett verlegt, eine stylische Küche mit deutschen Markengeräten eingebaut, die Elektrik komplett erneuert, ein Lichtsystem mit Deckenspots und Lichtvouten installiert sowie die Heizkörper und die Innentüren ausgetauscht. Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch einen charmanten Südbalkon. Ein geräumiges Kellerabteil machen diese absolut moderne, einladende 4 - Zimmer-Wohnung perfekt.

Hervorzuheben ist die weit von der Straße zurückversetzte, angenehm ruhige Lage am Rande des sehr begehrten Sollner Malerwinkels. In Lauf- bzw. Radnähe gibt es ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, sympathische Restaurants und das beliebte Sollner Kino. Auch zur S-Bahn „Solln“ gelangt man schnell.

Das Gebäude selber wurde laufend saniert, so verfügt die Wohnung über doppelt verglaste Kunststofffenster, die Heizung wurde bereits Anfang der 2000er erneuert und wird 2024 komplett getauscht.

2023 wurden folgende Arbeiten am Haus erledigt:

- Sanierung der Fassade inkl. Dämmung
- Sanierung der Balkone
- Sanierung des Dachs

Alle diese Maßnahmen sind bereits komplett bezahlt.

Der Energieausweis wurde noch nicht erneuert, dieser wird nach dem Heizungstausch erneuert, er wird aufgrund der vielen energetischen Maßnahmen wesentlich besser ausfallen als bisher.

Ausstattung

- Neue Einbauküche mit deutschen Markengeräten
- Ofen, Herd, Kühl-Gefrierkombi, Spülmaschine
- Süd-Balkon mit Blick ins Grüne
- Badewanne
- Gäste WC
- Keller
- Fahrstuhl

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

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 zauberhaften, unverwechselbaren Gartenstadtcharakter.

Die exklusiv von uns angebotene Wohnung befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohnviertel, das als „Malerwinkel“ bekannt ist. Die Infrastruktur ist ideal und familienfreundlich. Zu Fuß oder per Rad bequem erreichbar sind attraktive Einkaufsmöglichkeiten (Feinkost Käfer, Garibaldi, Supermarkt, Fischmanufaktur u.a.). Solln bietet eine Auswahl an privaten und städtischen Kitas, darunter auch bilinguale und Montessori-Angebote; Schulen aller Sparten sind ebenfalls vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche mit Blick aufs Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick auf Balko



Neue Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Homeoffice



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer

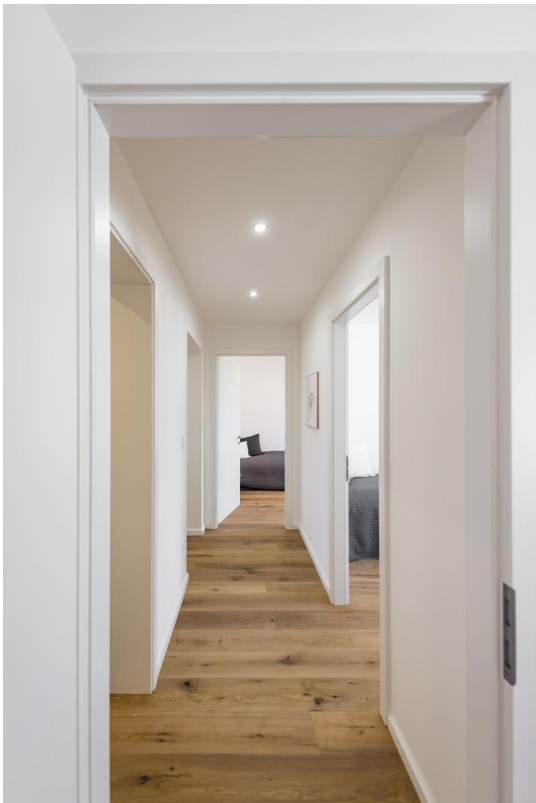


Badewanne

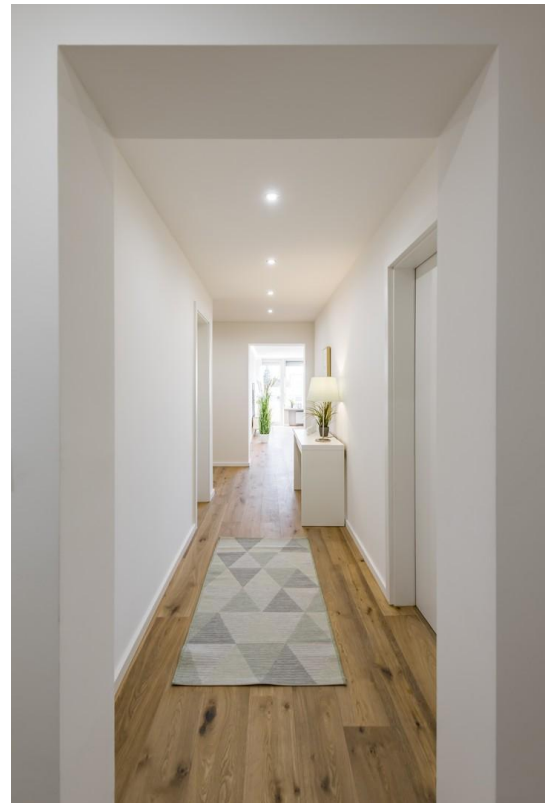
Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Homeoffice

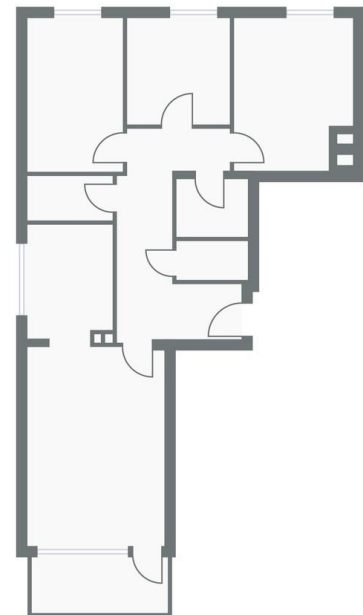
Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Gebäude



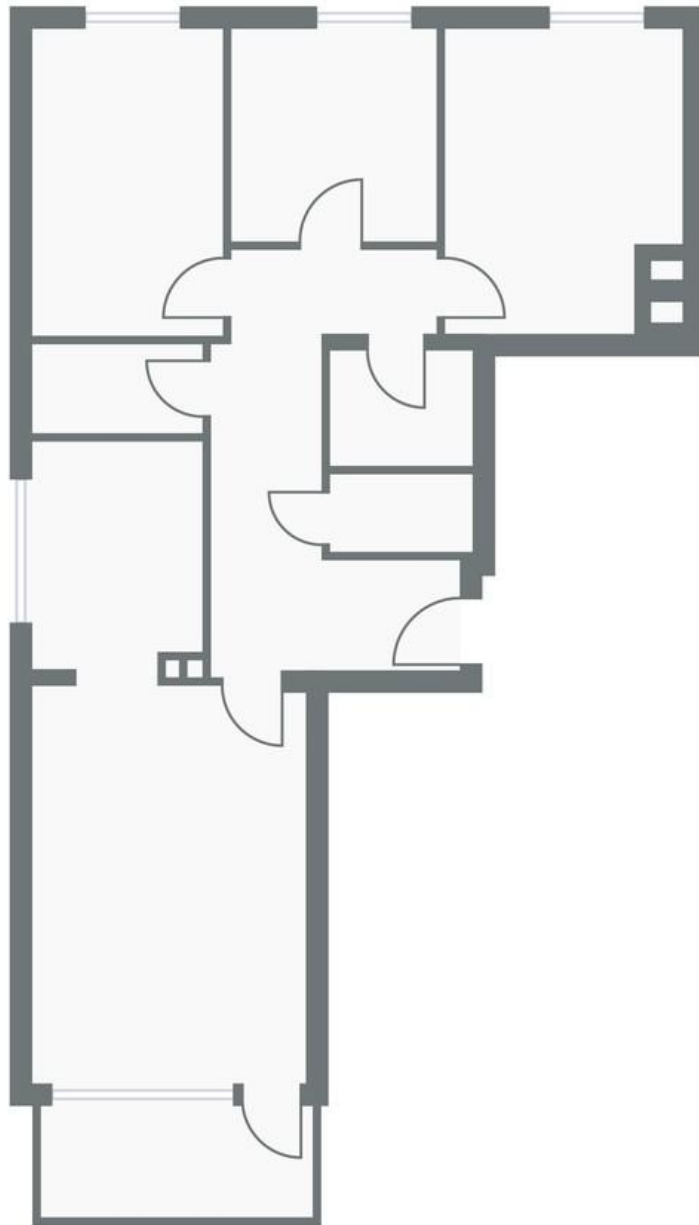
Grundriss

Exposé - Galerie



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Lageplan