

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Fertiggestellt: Luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in München Solln



Objekt-Nr. **OM-322143**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **1.340.000 €**

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

Fürstenackerstr. 42
81477 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,90 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	122,50 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Fürst 42 – Exklusives Wohnen in München Solln

„Fürst 42“ steht für außergewöhnliches Wohnen auf höchstem Niveau – ein Neubauprojekt im begehrten München Solln, das anspruchsvollen Käufern ein unvergleichliches Zuhause bietet. Eingebettet in eine grüne Oase bietet dieses architektonische Meisterwerk nur acht luxuriöse Wohneinheiten, die Privatsphäre, Komfort und einen Lebensstil der Extraklasse vereinen.

Die im Erdgeschoss gelegene 3-Zimmer-Wohnung ist bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit. Mit einer großzügigen Raumaufteilung, die lichtdurchflutete Räume und einen perfekten Fluss von Innen- zu Außenbereich ermöglicht, wird dieser Wohnraum allen Ansprüchen gerecht. Der private Garten mit großer Terrasse lädt zu entspannten Momenten im Freien ein. Zwei edel ausgestattete Bäder – eines mit Badewanne und Dusche, das andere mit moderner Dusche – und ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss bieten zusätzlichen Komfort und Luxus. Edle Materialien, elegante Details und modernste Technik fügen sich hier zu einem harmonischen Gesamtbild zusammen.

Die luxuriöse Ausstattung zeigt sich bereits im Treppenhaus, das mit edlem Breccia Imperiale Naturstein und Bega Leuchten gestaltet ist, während die Wohnungseingangstüren in stilvollem Eichenfurnier ausgeführt wurden. Diese Materialien harmonieren perfekt mit der modernen Architektur und schaffen ein luxuriöses, aber gleichzeitig warmes Ambiente.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen, beheizten Kellerraum mit Fußbodenheizung und einen Einzelstellplatz in der Tiefgarage – weitere Annehmlichkeiten, die den Wohnkomfort auf höchstem Niveau ergänzen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von der außergewöhnlichen Qualität und dem luxuriösen Wohngefühl in „Fürst 42“. Diese Wohnung bietet nicht nur eine einmalige Gelegenheit für ein exklusives Zuhause, sondern auch eine Investition in Lebensqualität.

Neben dieser sofort bezugsfertigen 3-Zimmer-Wohnung sind auch weitere, luxuriöse Einheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss noch verfügbar - nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieses einzigartigen Projekts zu werden!

Ausstattung

- 5% Sonder-AfA (deg. Abschreibung) für Kapitalanleger bei Kauf in 2024
- Idyllische Lage im Grünen mit zugleich schneller Anbindung an die Stadt
- Repräsentatives Treppenhaus mit Breccia Imperiale Naturstein, eichenfurnierten Türen mit Bronzeinlage und Bega-Leuchten
- Elektrische Raffstores (Außenjalousie) mit Führungsschienen für optimalen Sonnenschutz bei zugleich viel Licht im Innenraum
- Hochwärmedämmendes Ziegelmauerwerk
- Edle Geberit One Waschtische mit Wandarmatur und 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 350 €/Monat)
- Wasserenthärtungsanlage für beste Wasserqualität und weniger Rückstände
- Design-Aufzug mit eleganten Glastüren
- Tiefgaragenstellplatz (€ 35.000) mit Wallboxvorbereitung – zukunftsorientiert und komfortabel

- Eigener Kellerraum mit Fußbodenheizung
- Unauffällige Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für frische, gesunde Raumluft
- Hochwertige Zimmertüren der Fa Koch 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
- Großzügige Südterrasse mit Wasseranschluss – ideal für sonnige Stunden
- Moderne Video-Gegensprechanlage mit Motorschloss für höchste Sicherheit
- Separater, großzügiger und beheizter Kellerraum
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung für zusätzlichen Komfort
- Netzwerkverkabelung sowie Glasfaser- und Kabel-TV-Anschluss für modernste Konnektivität
- Provisionsfreier Verkauf

Diese 3-Zimmer-Wohnung ist eine Wohlfühloase für diejenigen, die Exklusivität, Komfort und eine sichere Wertanlage schätzen. Gerne informieren wir Sie auch über die weiteren verfügbaren 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die im Obergeschoss mit herrlichem Ausblick oder im Erdgeschoss mit privatem Garten angeboten werden. Falls Sie auf der Suche nach noch mehr Raum sind, bieten wir Ihnen gerne auch die exklusive Möglichkeit, zwei Wohnungen zu einer großzügigen Einheit zusammenzulegen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

BL Wohnbau GmbH

Bahnhofstr. 79, 82166 Gräfelfing

089 998299050

vertrieb@fuerst42.de

GF: Jakob Bader und Thomas Lohr

HRB 243 926 AG München

Lage

Solln, eine der begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden Münchens, bietet eine unvergleichliche Kombination aus natürlicher Schönheit und urbanem Luxus. Umrahmt von den idyllischen Isarauen, dem malerischen Hinterbrühler See und dem imposanten Forstenrieder Park genießen Sie hier eine Atmosphäre der Ruhe und Erholung, die perfekt zur harmonischen Integration in die Natur passt. Gleichzeitig profitieren Sie von der erstklassigen Anbindung, die Ihnen den schnellen Zugang zur Münchener Innenstadt sowie zu den wunderschönen Naherholungsgebieten des 5-Seen-Landes und den Alpen ermöglicht – ein wahres Paradies für spontane Wochenendausflüge und luxuriöse Freizeitaktivitäten.

Sportbegeisterte kommen in dieser Umgebung voll auf ihre Kosten: Der renommierte Tennisclub Hermann-von-Siemens Sportpark und exklusive Golfplätze wie der Münchener Golf Club in Thalkirchen bieten höchste Standards für anspruchsvolle Sportler. Für Familien

wird hier ebenfalls keine Wünsche offen gelassen: Eine hervorragende Bildungslandschaft mit einer ausgezeichneten Grundschule, einem frisch erbauten Gymnasium und renommierten Privatschulen sorgt für optimale Förderung und Betreuung Ihrer Kinder.

Die Gastronomie in Solln lässt keine Wünsche offen. Hier finden Sie erstklassige Feinkostgeschäfte und exquisite Restaurants, die mit außergewöhnlicher Qualität und einem Hauch internationaler Raffinesse locken. Diese außergewöhnliche Lage vereint das Beste aus Natur, Kultur und exklusivem Lifestyle – ein perfekter Rückzugsort für all jene, die höchste Lebensqualität und Exklusivität schätzen.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Süd-West-Perspektive

Exposé - Galerie



Süd-Ost-Perspektive



Offener Wohn-Ess-Bereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Repräsentativer Treppenraum



Masterbad

Exposé - Galerie



Glasdusche

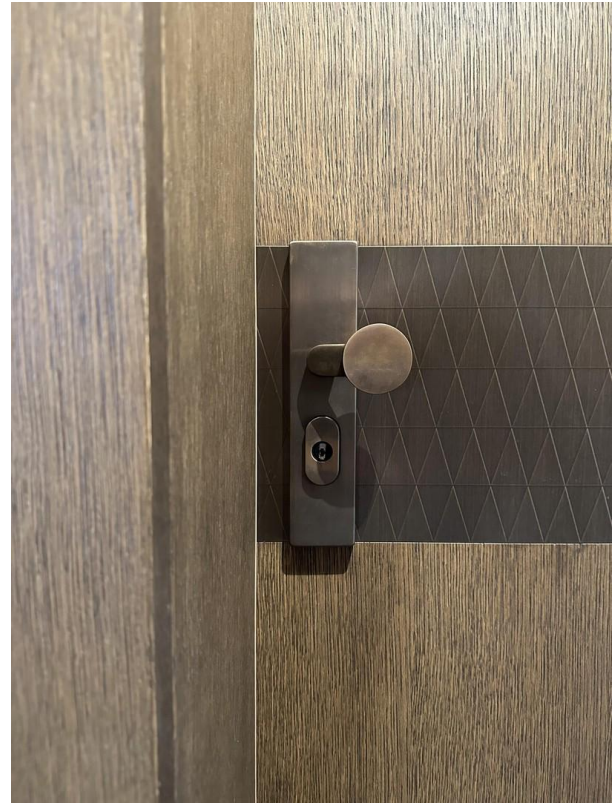


Waschtisch

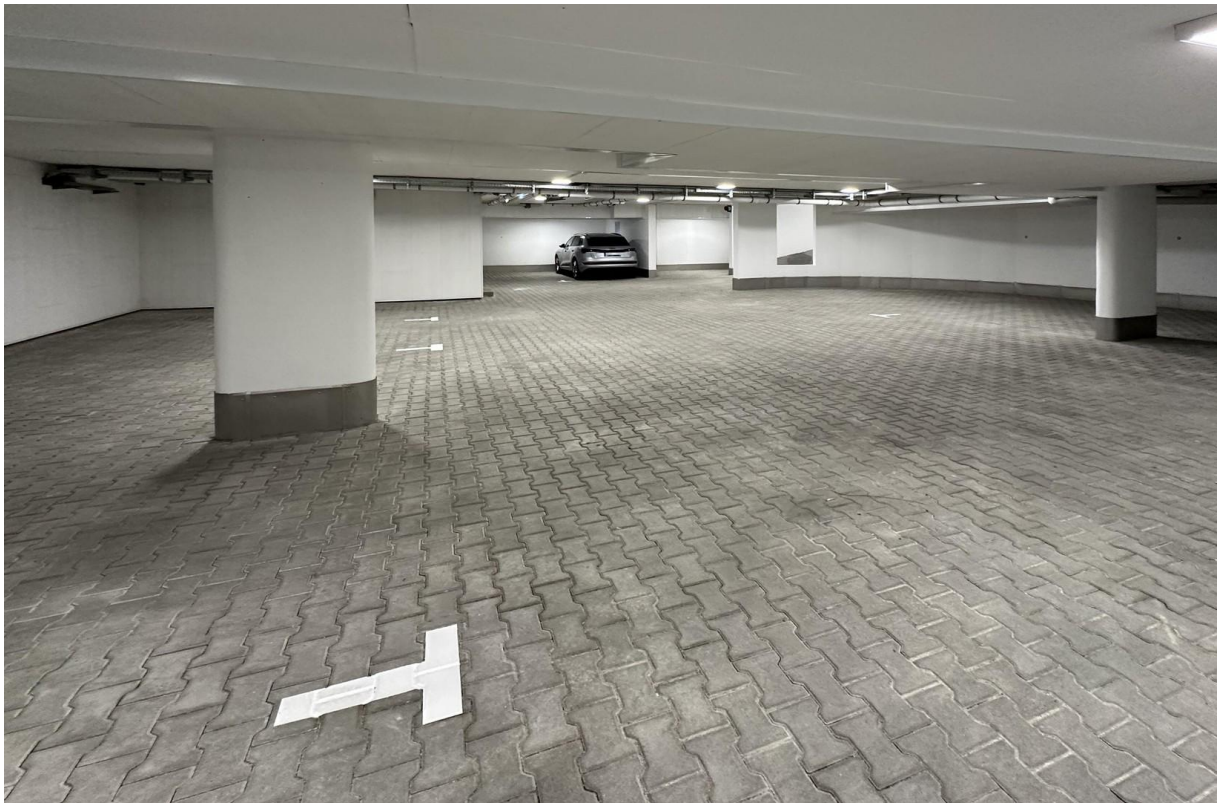
Exposé - Galerie



Haustüre



Detail der Wohnungstüren



Einzelstellplätze in TGA

Exposé - Grundrisse

FÜRSTENACKERSTR. 42
MÜNCHEN SOLLN



WOHNUNG 1

3 Zimmer | Erdgeschoss

Wohnen/Essen	36,4 m ²
Kochen	8,9 m ²
Eltern	15,2 m ²
Kind	11,9 m ²
Flur	5,6 m ²
Garderobe	8,2 m ²
Bad	8,1 m ²
Duschbad	3,4 m ²
HWR	3,6 m ²
Terrasse (1/2 x 21,2 m ²)	10,6 m ²
Wohnfläche	111,9 m²
Nutzbare Fläche	122,5 m²
Garten	49,1 m ²
Keller	8,4 m ²



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

