

München – Solln

# Licht, Luft & Lebenslust – 4-Zimmer-Wohnung über den Dächern Münchens mit 180°-Weitblick

Objektnummer: 25036027



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25036027                               |
| Wohnfläche   | ca. 132,78 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 1978                                   |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 690.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil | Endenergieverbrauch         | 76.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.07.2028 | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1978          |

Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



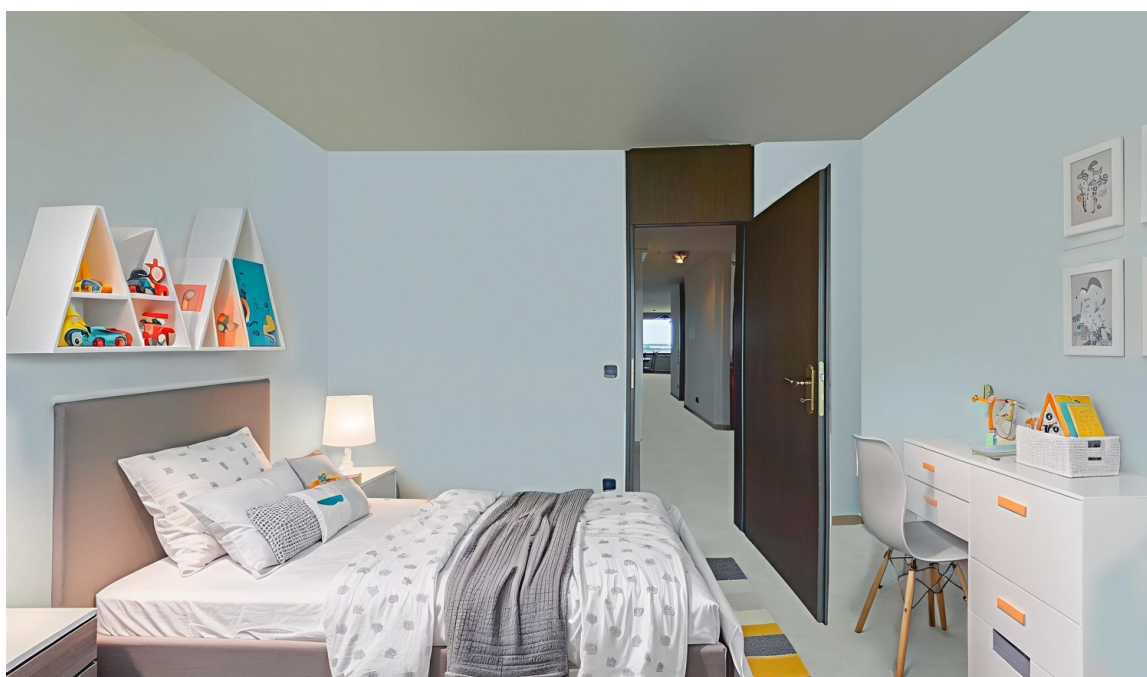
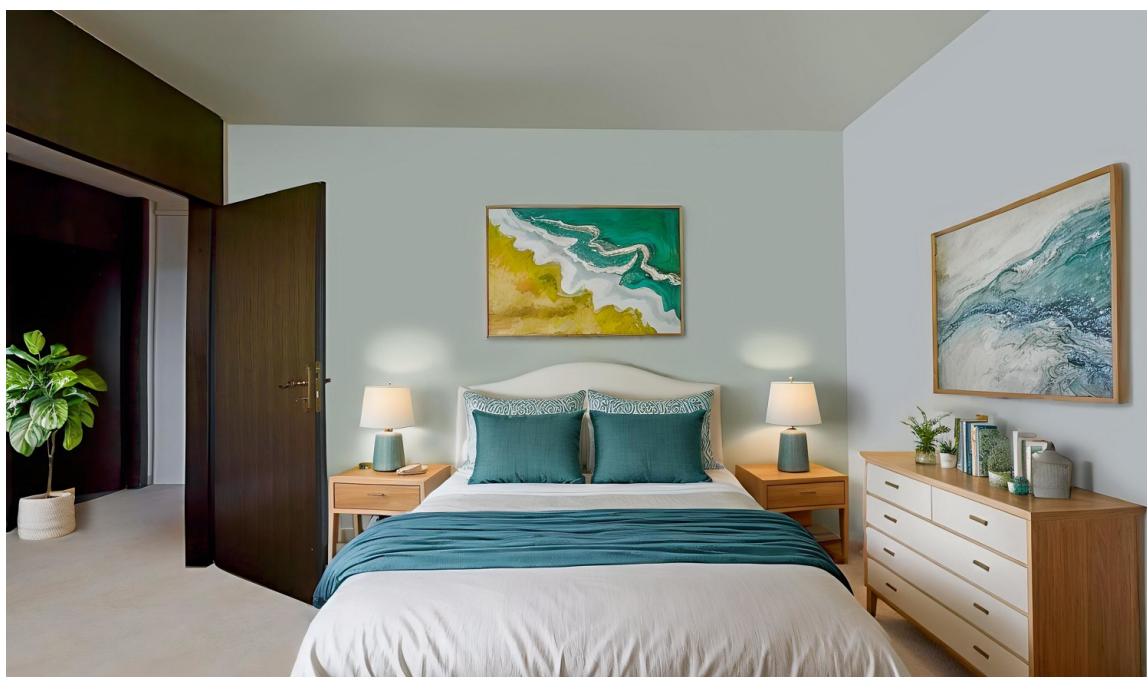
Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Die Immobilie



### 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!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

#### AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,67% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung

3,58% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,51% p.a.          | 3,61% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,58% p.a.          | 3,67% p.a.            |
| 30 Jahre        | 4,20% p.a.          | 4,30% p.a.            |

Stand 01.09.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige und helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 12. und letzten Obergeschoss eines sehr gepflegten Hochhauses aus dem Jahr 1978, im beliebten Münchner Stadtteils Solln. Das Gebäude überzeugt durch einen außerordentlich guten Erhaltungszustand – ein top gepflegtes Gemeinschaftseigentum und Energieklasse „C“. Die ruhige, grüne Umgebung mit guter Verkehrsanbindung macht dieses Zuhause besonders attraktiv für Familien, Paare oder Berufstätige, die großzügiges Wohnen mit Weitblick schätzen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem weitläufigen Flur empfangen, der viel Platz für eine Garderobe und persönliche Gestaltungsideen bietet. Gleich angrenzend befindet sich ein Duschbad mit WC – funktional gestaltet und gepflegt. Vom Flur aus gelangen Sie außerdem in die abgeschlossene Küche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist und sich in einem klassischen, soliden Zustand befindet. Der angrenzende Wohnbereich ist großzügig geschnitten und besticht durch seine Helligkeit und Offenheit.

Ein besonderes Highlight ist der große, umlaufende Süd-West-Balkon, der sich über die gesamte Seite der Wohnung erstreckt. Vom Wohnzimmer und vom angrenzenden Kinder- oder Arbeitszimmer aus haben Sie direkten Zugang auf den Balkon. Hier genießen Sie einen herrlichen Weitblick über München und Sonne vom Vormittag bis in die Abendstunden – ein idealer Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden über den Dächern von München.

Vom zentralen Flur aus gelangen Sie außerdem in die beiden ruhig gelegenen Schlafzimmer, die zur Ostseite ausgerichtet sind. An klaren Tagen haben Sie hier auch einen wunderschönen Gebirgsblick. Diese Zimmer profitieren von der Morgensonne und eignen sich perfekt als Elternschlafzimmer und zusätzliches Kinderzimmer oder Ankleidezimmer. Das Arbeits- bzw. Kinderzimmer zur Süd-/Westseite bietet nicht nur viel Licht, sondern ebenfalls direkten Zugang zum Balkon – ideal für alle, die einen sonnigen, inspirierenden Raum suchen. Alternativ können Sie auf dieses Zimmer verzichten und stattdessen eine große Wohnküche einrichten.

Ein weiteres Badezimmer mit Duschwanne rundet das Raumangebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort – besonders praktisch für Familien oder bei Besuch. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den gepflegten Gesamtzustand der Wohnanlage, viel Tageslicht und den herrlichen Blick über die Stadt. Gleichzeitig bietet sie großes Potenzial für individuelle Modernisierungen und die Verwirklichung eigener Wohnideen. Die noch notwendigen Schönheitsrenovierungen haben wir im Kaufpreis berücksichtigt. Die Lage nahe München-Solln verbindet urbanes Leben mit Ruhe, Grünflächen und hoher Lebensqualität.

Zusätzlich stehen 2 Einzel-Tiefgaragenstellplätze für je 25.000 € zum Erwerb zur Verfügung, womit sich der Gesamtpreis auf 740.000 € beläuft.

Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Ausstattung und Details

Zwei großzügige Balkone – für Sonne, Frischluft und Weitblick zu jeder Tageszeit  
Zwei vollwertige Badezimmer – ideal für Familien, Gäste oder komfortables Wohnen zu zweit  
Anlage sowie Wohnung sind barrierefrei  
Großzügiger Schnitt – luftige Räume mit viel Platz zur Entfaltung  
Flexibler Grundriss – verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnideen  
Keinerlei Instandhaltungsrückstau im Gemeinschaftseigentum  
Allgemeinarztpraxis im selben Gebäude  
Top gepflegte Wohnanlage  
Zwei Tiefgaragenstellplätze  
Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnung.

Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Stadtteil, unweit der Isarauen und des Stadtteils Solln. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, gewachsenen Wohnstrukturen und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Hier wohnt man in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, die dennoch hervorragend an das Münchner Stadtleben und den ÖPNV angebunden ist.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte, kleinere Läden des täglichen Bedarfs sowie Cafés und gastronomische Angebote, die zum Verweilen einladen. Auch medizinische Versorgung, Apotheken und weitere Dienstleistungen sind im nahen Umkreis angesiedelt.

Für Familien mit Kindern bietet die Wohnlage zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen in direkter Umgebung. Das Bildungsangebot wird ergänzt durch Musikschulen, sportliche Jugendprogramme und weitere Freizeitangebote, die ein abwechslungsreiches Umfeld für Kinder und Jugendliche schaffen.

Wer Erholung sucht, findet in der Nähe weitläufige Grünanlagen und Parks, die zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Entspannen einladen. Ob Radfahren, Joggen oder gemütliches Flanieren – das Umfeld bietet eine hohe Lebensqualität und naturnahe Erholung, ohne auf städtischen Komfort verzichten zu müssen. Auch Sporteinrichtungen, Spielplätze und kulturelle Angebote sind bequem erreichbar. In kürzester Fahrzeit erreichen Sie das Fünf-Seen-Land und die Münchner Voralpen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bus- und U-Bahn-Stationen liegen in kurzer Entfernung und ermöglichen eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Der Hauptbahnhof ist ebenso zügig erreichbar wie der südliche Stadtrand. Für Autofahrer bietet die Nähe zu den Ringstraßen und Autobahnanschlüssen eine ideale Verbindung in alle Richtungen – auch das Umland und der Flughafen sind gut angebunden.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und schneller Erreichbarkeit urbaner Angebote – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, Berufstätige und alle, die Wert auf ein gut angebundenes und zugleich entspanntes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25036027 - 81477 München – Solln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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