München – Solln

Secret Sale - Gepflegtes Reiheneckhaus mit Potenzial – großzügiges Wohnen in ruhiger Lage

Objektnummer: 25251009

KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 169,45 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 297 m²

Objektnummer: 25251009 - 81479 München – Solln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25251009 - 81479 München – Solln

Auf einen Blick

Objektnummer	25251009
Wohnfläche	ca. 169,45 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 59 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25251009 - 81479 München – Solln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	163.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25251009 - 81479 München – Solln

Die Immobilie

Objektnummer: 25251009 - 81479 München – Solln

Ein erster Eindruck

Großzügiges Reiheneckhaus in ruhiger, familienfreundlicher Lage mit sonnigem Südwest-Garten. Viel Raum zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen – mit durchdachter Aufteilung, hellem Essplatz im Erker und zwei Bädern auf den Schlafetagen. Fenster, Dach und Bäder aus dem Baujahr. Gepflegter Allgemeinzustand, Kaminoption, Hobbyraum und moderne Heizung – ein Haus mit Potenzial und Herz. Weitere Informationen und umfangreiches Exposé auf Anfrage. Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen. Ihr Team von Von Poll Immobilien München Solln und Grünwald

Objektnummer: 25251009 - 81479 München – Solln

Ausstattung und Details

- Ca. 169?m² Wohnfläche, 5 Zimmer
- Südwest-Garten, Balkon, Erker
- Zwei Bäder + Gäste-WC
- Kaminofen möglich (zweiter Zug)
- Hobbyraum im UG
- Gasheizung erneuert 2023

u.v.m.

Objektnummer: 25251009 - 81479 München – Solln

Alles zum Standort

Der Münchner Stadtteil Solln liegt nahe zur Innenstadt, aber gleichzeitig im Grünen und nicht weit des oberbayerischen Voralpenlandes. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie S-Bahn und Busstation sind fußläufig zu erreichen. Die Lage bietet zahlreiche Einkaufs- sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Das malerische Isartal sowie der Tierpark Hellabrunn und die umliegenden Wälder laden zu spontanen Ausflügen ein. Der Golfplatz Thalkirchen liegt in unmittelbarer Nähe zum Hinterbrühler See und dem Freibad Maria Einsiedel. Durch die S-Bahn (S 20 und S 7), U-Bahn (U3) und die Buslinien ist man optimal an die Münchner Innenstadt angebunden. Mit dem Auto erreicht man diese in ca. 18 Minuten. Der Flughafen ist ca. 40 Minuten, das Alpenvorland ca. 30 Minuten entfernt.

Objektnummer: 25251009 - 81479 München – Solln

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 163.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25251009 - 81479 München – Solln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14 München – Solln/Grünwald
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com