

# Exposé

## Wohnung in München

### Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in ruhiger Lage von München-Solln



Objekt-Nr. OM-347924

#### Wohnung

Vermietung: **2.300 € + NK**

81477 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	6.900 €
Zimmer	5,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	125,64 m <sup>2</sup>	Übernahmetermin	01.09.2026
Energieträger	Gas	Zustand	saniert
Nebenkosten	250 €	Badezimmer	2
Heizkosten	250 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 2025 sanierte Wohnung in der Geigenbergerstraße mit Blick in den grünen Innenhof bietet mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt fünf Zimmern und einer großzügigen Diele viel Platz für die ganze Familie. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus den 1970er Jahren in einer ruhigen Wohnanlage.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss:

Eine großzügig Diele, die als zusätzlicher Ess- und Wohnbereich genutzt werden kann

Fünf gut geschnittene Zimmer

Zwei hochwertige Bäder, eines mit Dusche, eines mit Badewanne

Zwei Balkone: einer mit Morgensonne nach Osten, einer mit Abendsonne nach Westen

Ideal für Familien

Dank ihrer Größe, der familienfreundlichen Aufteilung und der ruhigen Lage ist diese Wohnung ideal für Familien mit Kindern, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

## Ausstattung

Frisch saniertes Parkett in allen Wohnräumen

Weiß gestrichene Wände und Decken

Elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern

Praktische mitvermietete Einbauschränke bieten viel Stauraum

Die Einbauküche sowie passgenaue Schränke im Gang sind nicht Teil der Miete und können ggf. vom Vermieter gegen Ablöse übernommen werden.

Bevorzugt wollen wir die Wohnung an eine Familie vermieten. Aufgrund der Hausordnung sind leider Haustiere wie Katzen und Hunde nicht möglich.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Lage – München Solln

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Solln im Münchner Süden – bekannt für seine grüne Umgebung, die ruhige Nachbarschaft und die hervorragende Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessstudio, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Gastronomie befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – die S-Bahn-Station „Solln“, eine Bushaltestelle und eine U-Bahn sind schnell erreichbar und damit erreichen Sie die Münchner Innenstadt in ca. 20 min.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingang / Garderobe

# Exposé - Galerie



Diele



Einbauschränke



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Eltern-Bad



# Exposé - Galerie



Flur



2. Bad

# Exposé - Galerie



(Kinder-) Zimmer 1

# Exposé - Galerie



(Kinder-) Zimmer 2



Einbauregal

# Exposé - Galerie



(Kinder-) Zimmer 3 mit Balkon



Einbauschränk Ki-Zi 3

# Exposé - Galerie



Balkon Ostseite Ki-Zi 3

# Exposé - Grundrisse

Alle Angaben sind ca. Angaben

