

# Exposé

## Wohnung in München

### Erstbezug nach Sanierung: Moderne 2-Zimmer-Wohnung – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-422938

#### Wohnung

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Gregor Mühlbl

81479 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,50 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	26.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	312 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wahre Qualität drängt sich nicht in den Vordergrund.

Sie zeigt sich leise – in der Lage, im Umfeld und in dem Gefühl, angekommen zu sein.

Diese hochwertig renovierte Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Hauses in München-Solln ist ein perfektes Beispiel hierfür. Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Qualität und Substanz schätzen – und genau wissen, wie sich gutes Wohnen anfühlen soll.

Der Grundriss ist durchdacht, die Räume wirken großzügig und klar strukturiert. Jeder Quadratmeter wurde sinnvoll genutzt, nichts dem Zufall überlassen. Das Ergebnis: ein Wohngefühl, das sofort Vertrauen schafft.

Ein weiteres Highlight:

Das Schlafzimmer mit direktem Zugang zur zweiten Loggia. Morgens Licht. Abends Luft. Und dazwischen einfach das gute Gefühl, angekommen zu sein.

Das Badezimmer mit erstklassiger Ausstattung, sorgt für Komfort ohne Kompromisse. Morgens effizient. Abends entspannend.

Unter den Füßen: Eichenholzdielen, weiß geölt – warm, ruhig, wertig.

An den Fenstern: elektrische Außenrollläden, die Privatsphäre und Komfort auf Knopfdruck bieten.

Zusätzlichen Stauraum liefert ein separates Kellerabteil mit Fenster.

Ein echtes Plus im Alltag ist der Tiefgaragenstellplatz.

Und auch das Gebäude selbst überzeugt:

Bis 2024 wurde das Haus energetisch hochwertig saniert – ein entscheidender Vorteil für Nachhaltigkeit, Werterhalt und laufende Kosten.

Zusätzlich Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung geschaffen – Details, die den Unterschied machen. Unter den Füßen: Eichenholzdielen, weiß geölt – warm, ruhig, wertig.

An den Fenstern: elektrische Außenrollläden, die Privatsphäre und Komfort auf Knopfdruck bieten.

Zusätzlichen Stauraum liefert ein separates Kellerabteil mit Fenster.

Ein echtes Plus im Alltag ist der Tiefgaragenstellplatz.

Und auch das Gebäude selbst überzeugt:

Das wichtigste auf einen Blick:

- Die Wohnung befindet sich im Hochparterre
- Erstbezug nach Renovierung in 2026
- Provisionsfrei – Sie sparen ca. 20.000 €
- Energetisch saniertes Haus – 2024
- Fenster – dreifach verglast
- Südwest-Balkon mit unverbaubarem Grünblick
- Zweiter Balkon mit Zugang vom Schlaf- & Wohnzimmer
- Eichenholzdielen, weiß geölt

- Elektrische Außenrollläden
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Ein Kellerabteil mit Fenster
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 10 Parteien
- Tiefgaragenstellplatz (26.500 EUR)
- Gesamtpreis inkl. Stellplatz: 575.500 EUR

## Ausstattung

Das wichtigste auf einen Blick:

- Die Wohnung befindet sich im Hochparterre
- Erstbezug nach Renovierung in 2026
- Provisionsfrei – Sie sparen ca. 20.000 €
- Energetisch saniertes Haus – 2024
- Fenster – dreifach verglast
- Südwest-Balkon mit unverbaubarem Grünblick
- Zweiter Balkon mit Zugang vom Schlaf- & Wohnzimmer
- Eichenholzdielen, weiß geölt
- Elektrische Außenrollläden
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Ein Kellerabteil mit Fenster
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 10 Parteien
- Tiefgaragenstellplatz (26.500 EUR)
- Gesamtpreis inkl. Stellplatz: 575.500 EUR

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

## Lage

Die Wohnung liegt in einem der begehrtesten Teile Münchens – im traditionsreichen und grünen Stadtteil Solln. Eine Lage, die seit Jahrzehnten für Ruhe, Stil und Lebensqualität steht.

Die Umgebung ist geprägt von eleganten Wohnhäusern, Villen und altem Baumbestand sowie großzügigen Grundstücken. Hier dominiert kein Verkehr, sondern Gelassenheit. Genau das macht diese Adresse so wertvoll.

Gleichzeitig genießen Sie eine Infrastruktur, die im Alltag den Unterschied macht:

- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in kurzer Distanz
- Bushaltestelle Linie 135/136 vor der Haustüre – 3min. zu Fuß
- S-Bahn-Anschluss in fußläufiger Entfernung – 10 min. zu Fuß
- Schnelle Wege in die Münchner Innenstadt sowie zu den Autobahnen Richtung Alpen und Seen

Das bedeutet für Sie:

Ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld – ohne auf urbane Flexibilität verzichten zu müssen.  
Solln ist kein Kompromiss zwischen Stadt und Natur.

Solln ist die Entscheidung für beides.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

