

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

**Helles Haus, sofort bezugsbereit in Solln**



Objekt-Nr. **OM-433544**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.390.000 €**

Wolfratshauer Str. 203a  
81479 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	306,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	209,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Herzen des begehrten Stadtteils Solln vereint diese 2017 umfassend modernisierte Doppelhaushälfte (Baujahr 2000) urbanen Lifestyle mit privater Geborgenheit. Das Highlight für Genießer: Der 2023 neu errichtete, beheizte Wintergarten, der den Blick in den ruhigen Garten freigibt und das Wohnzimmer zu jeder Jahreszeit um eine lichtdurchflutete Oase erweitert.

Auf rund 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vier Schlafzimmern, zwei modernen Bädern und einem flexibel gestaltbaren Dachgeschoss – ideal für Homeoffice oder als Reich für Teenager. Die hochwertige Einbauküche schließt offen an den Essbereich an und wird so zum Treffpunkt der Familie. Dank modernster Haustechnik (neue Heizung 2021) und Fußbodenheizung genießen Sie hier höchsten Wohnkomfort in einer der besten Lagen Münchens.

## Ausstattung

-Viel Licht durch große, bodentiefe Fenster

-Hochwertige Parkettböden im Erdgeschoss

-Moderne Tageslicht-Bäder

-Eine moderne Küche mit den gängigen Geräten (Geschirrspüler neu eingebaut 2025)

-Ein ansprechendes Studio im Dachgeschoss, das auch als Einliegerwohnung oder zu zwei Zimmern ausgebaut werden kann

-Elektrische Jalousien mit Smart Home

-Ein 2023 gebauter, großzügiger Wintergarten (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Beschattung (automatische Jalousie) sowie eine moderne Terrasse

-Großzügige Kellerräume inkl. Waschkeller; einer der Kellerräume kann auch als Hobbyraum ausgebaut werden

- Fußbodenheizung nachträglich eingebaut 2017

- Türen modernisiert 2017

-306 m<sup>2</sup> Grundstück real geteilt (inkl. 56 m<sup>2</sup> Anteil Privatweg)

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

2 Parkplätze Stück je 15.000 Euro

## Lage

Die Doppelhaushälfte real geteilt liegt im beliebten und ruhigen Stadtteil München-Solln, der durch seinen Charme, gute Kindergärten und Schulen sowie die Nähe zur Isar punktet.

Ihre Vorteile:

-Bushaltestellen (134, 135) in unmittelbarer Nähe

-S-Bahn (Haltestelle Solln) 10 Minuten zu Fuß

-Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Netto, Rossmann) sowie Cafés, Restaurants, Ärzte, Spielplätze, Kino Solln, Bäcker, Metzger und viele weitere Geschäfte in Fußentfernung

-Herterich-Grundschule sowie verschiedene Kindertagesstätten in Laufentfernung

-Isar, Großhesseloher Brücke und Wildpark Forstenried sind jeweils in ca. 10 Minuten mit dem Rad erreichbar

Solln zählt zu den exklusivsten Lagen Münchens. Zwischen Isar-Auen und exzellenter Infrastruktur gelegen, bietet diese Doppelhaushälfte den idealen Rahmen für das Familienleben.

Kurze Wege sind hier Programm: Die beliebte Grundschule Herterichstraße, renommierte Gymnasien und Kitas sind bequem mit dem Rad erreichbar. Die Anbindung durch S-Bahn und die Bayerische Oberlandbahn (BOB) bringt Sie in Rekordzeit in die City oder zur Erholung an den Tegernsee. Das Haus selbst überzeugt durch eine ruhige, abgewandte Garten-Ausrichtung, moderne Bäder und eine flexible Raumaufteilung, die mit Ihren Bedürfnissen mitwächst.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,83 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad 1 OG



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Studio



Schlafen 2

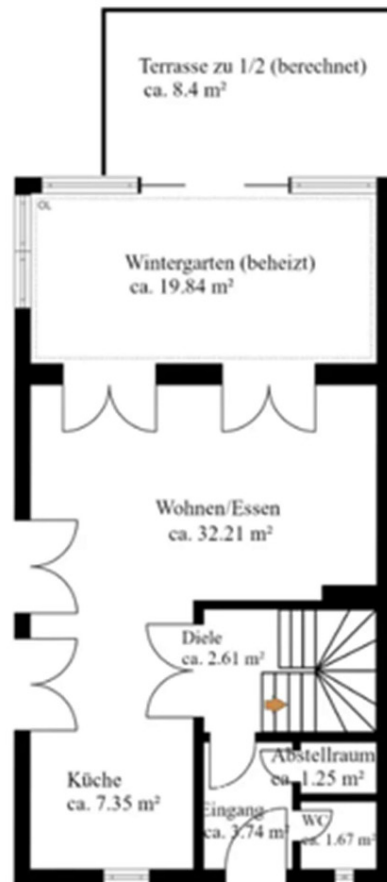
# Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss

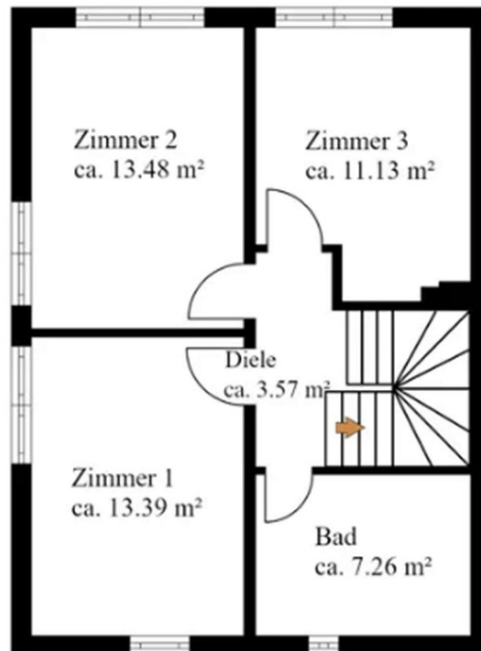
# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



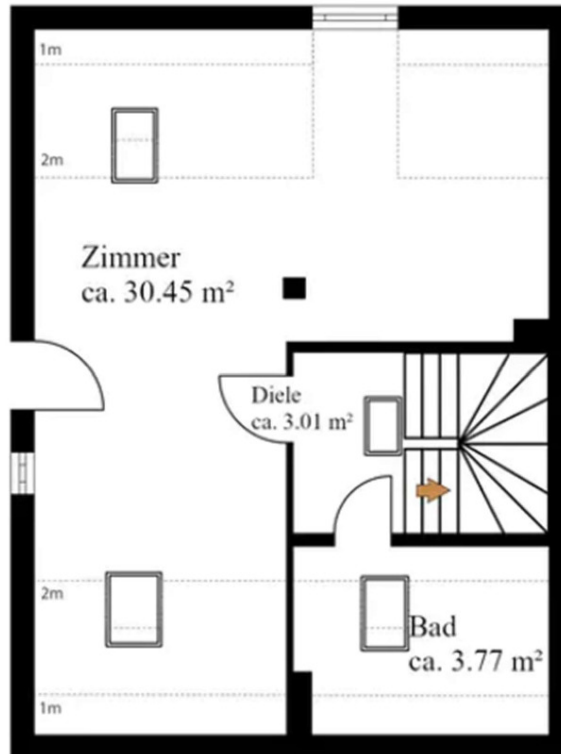
# Exposé - Grundrisse

## Erstes Obergeschoss



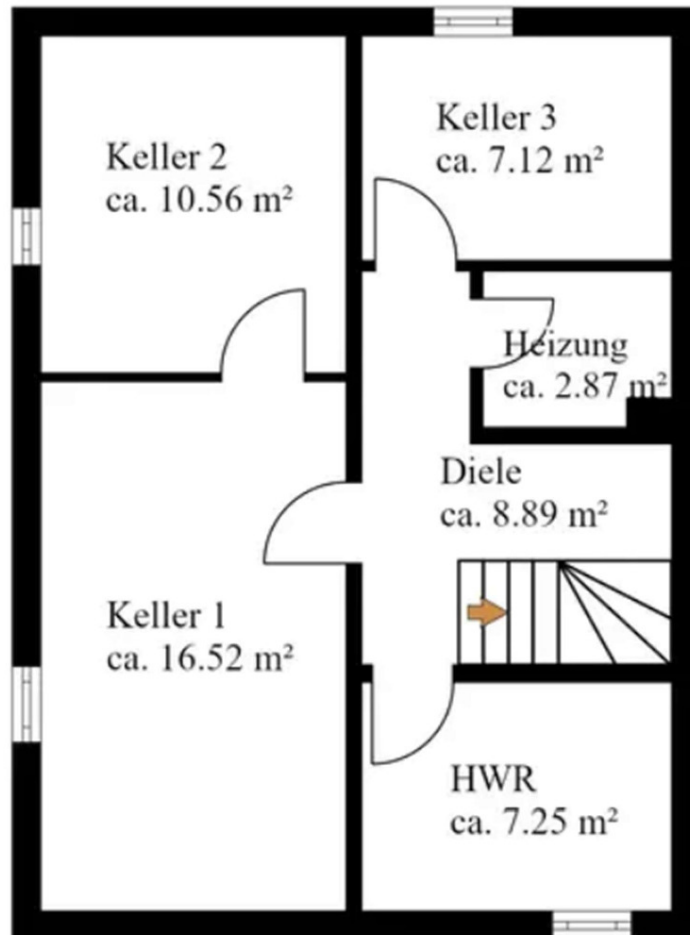
# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Kellergeschoss



# Exposé - Grundrisse



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
München**

Prinzregentenstraße 5  
80538 München

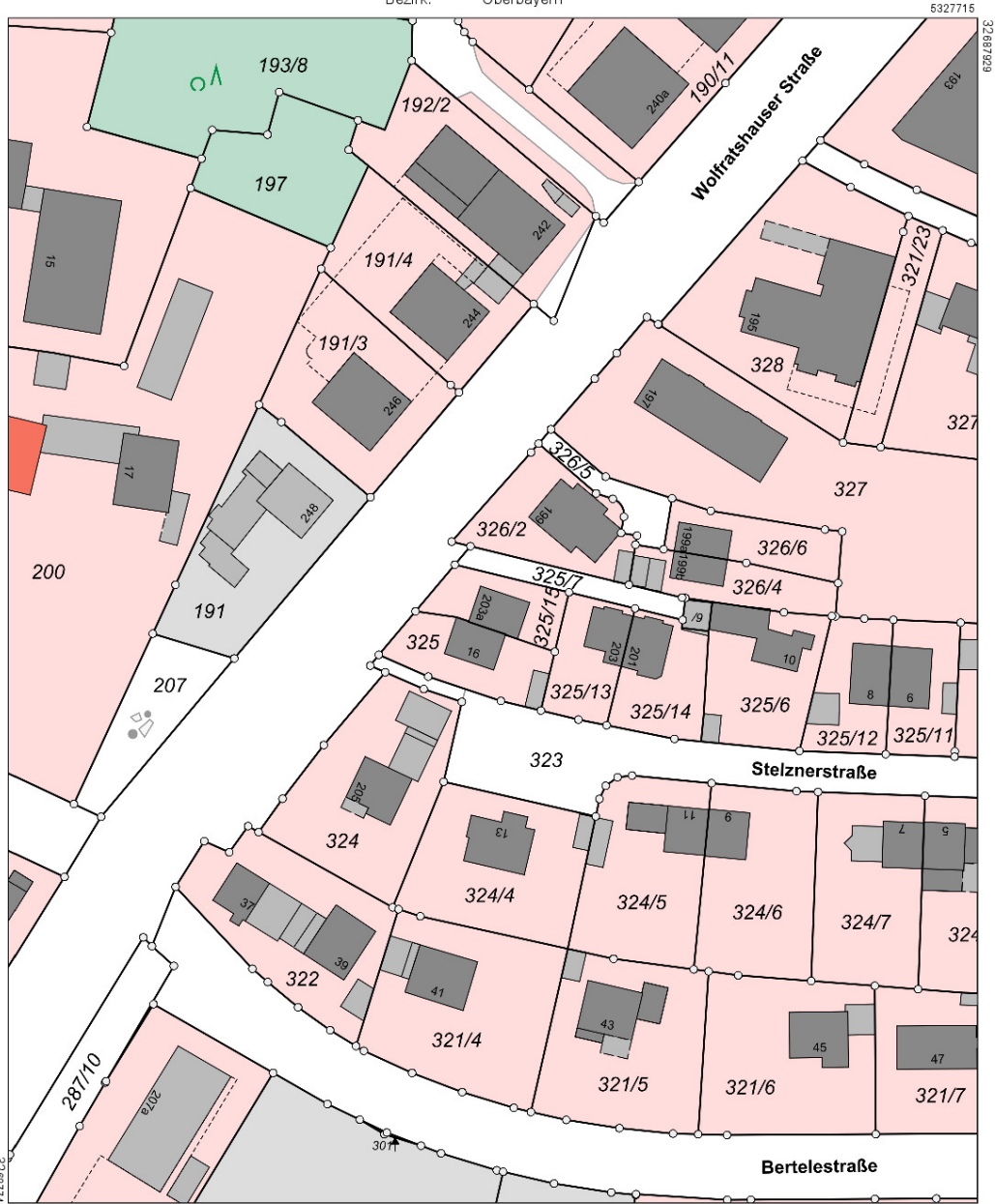
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 04.02.2022

Flurstück: 325/15  
Gemarkung: Soln

Gemeinde: Landeshauptstadt München  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

# Exposé - Grundrisse



## Legende zur Flurkarte

### Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörige Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

### Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;  
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,  
bzw. noch nicht gebaut

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; **32689699,83 (E)** Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

**5338331,78 (N)** Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt

### Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung  
Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche  
Friedhof
- Landwirtschaft  
Ackerland
- Landwirtschaft  
Grünland
- Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,  
Schiffsverkehr, Platz
- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Unkultivierte Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz / Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverkehr / Segelfluggelände
- Parkplatz
- Campingplatz
- Park

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.