

# Exposé

## Wohnung in München

### Stilvolle kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Solln – Erstbezug, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-446568

#### Wohnung

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Paulus

Geigenbergerstraße 49  
81477 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hochwertig und mit viel Liebe zum Detail kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968 in ruhiger Lage von München-Solln.

Die Wohnung ist bequem sowohl über den Aufzug als auch über das großzügige Treppenhaus erreichbar. Ein geräumiges Kellerabteil gehört selbstverständlich zur Wohnung. Rund um das Gebäude stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Zuge der aufwendigen Kernsaniierung wurde großer Wert auf hochwertige Materialien, modernes Design und eine harmonische Wohnatmosphäre gelegt. Die Wohnung präsentiert sich daher in einem neuwertigen Zustand und bietet ein stilvolles Zuhause mit hohem Wohnkomfort.

Die Küche ist aktuell bewusst offen für Ihre individuelle Gestaltung vorbereitet und verfügt bereits über alle notwendigen Anschlüsse. Auf Wunsch kann der Einbau einer hochwertigen Einbauküche nach den Vorstellungen des Käufers zusätzlich organisiert werden.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt über den Eigentümer, wodurch für den Käufer keine Maklerprovision anfällt.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

Im Rahmen der umfassenden Kernsaniierung wurde großer Wert auf hochwertige Materialien, eine klare Designsprache sowie eine langlebige und fachgerechte Ausführung gelegt.

Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören unter anderem:

- hochwertiges Eichenparkett (weiß geölt) mit 4 mm Nuttschicht
- eleganter Wandanschluss mit moderner Designfuge
- stilvolles Badezimmer mit italienischen Feinsteinfliesen
- hochwertige Sanitärobjekte von Geberit in edlem weiß-matt
- Grohe-Armaturen in Chrom
- großzügige Rainshower-Dusche
- elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer
- moderne LED-Deckenspots in Weiß-Matt, dimmbar
- elektrische Rollläden
- hochwertiges Schalterprogramm von Berker in weiß-matt
- pflegeleichte und langlebige WPC-Dielen auf dem Balkon
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- vollständig erneuerte Elektrik
- neue Wasserleitungen aus Edelstahl
- moderne Planheizkörper

Für die im Rahmen der Sanierung neu hergestellten, bauwerksbezogenen Leistungen gilt die gesetzliche Gewährleistung gemäß BGB (derzeit 5 Jahre).

Die Ausführung der Arbeiten erfolgte mit besonderem Augenmerk auf hochwertige Materialien, präzise handwerkliche Verarbeitung und eine nachhaltige Wohnqualität.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten Münchner Stadtteil Solln, einer der exklusivsten und zugleich grünsten Wohnlagen im Süden der Landeshauptstadt. Der Stadtteil ist geprägt von charmanten Altbauvillen, gepflegten Mehrfamilienhäusern und alten Baumbeständen, die dem Viertel seinen besonderen, fast dörflichen Charakter verleihen.

Nur wenige Minuten entfernt laden die weitläufigen Isarauen sowie das nahegelegene Isarhochufer zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden in der Natur ein. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Bäckereien sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die S-Bahn-Station Solln (S7) ist bequem erreichbar und verbindet den Stadtteil in kurzer Zeit direkt mit der Münchner Innenstadt. Damit vereint diese Lage auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer schnellen Anbindung an das urbane Leben der Stadt.

Solln zählt seit vielen Jahren zu den beliebtesten und wertstabilsten Wohnlagen Münchens und überzeugt durch seine hohe Lebensqualität, viel Grün und ein gewachsenes, hochwertiges Wohnumfeld.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



KI Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



KI Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Designfuge



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



KI Flur

# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Grundrisse



## Grundriss

### 2. OG

Wohnen  
Schlafen  
Flur  
Küche  
Kind/Büro  
Bad  
Balkon 1/2 von 9

Grundriss

# Exposé - Grundrisse



2. OG	WFL
Wohnen	24,6 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,6 m <sup>2</sup>
Flur	10,9 m <sup>2</sup>
Küche	8,2 m <sup>2</sup>
Kind/Büro	7,5 m <sup>2</sup>
Bad	3,4 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2 von 9,3 m <sup>2</sup>	4,7 m <sup>2</sup>
	<b>76,0 m<sup>2</sup></b>

