

# Exposé

## Wohnung in München

### Erstbezug nach Sanierung – Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter Lage, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-446820

#### Wohnung

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Köck

Geigenbergerstr. 9  
81477 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	253 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ruhige und helle 3-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhauses in guter Lage von München-Solln.

Highlights der Wohnung:

- Komplettsanierung der Wohnung bis Ende Mai 2026
- Großer Balkon ins Grüne
- Der Käufer kann bei rechtzeitigem Kauf bzgl. Innenausbau und Materialien mitbestimmen (Bemusterung)
- Abgehängte Decken in Flur und Bad (LED-Spots)

Dank des durchdachten Grundrisses und der hochwertigen Materialien bietet die Wohnung ein modernes, wohnliches Ambiente. Die Wohnung wird leerstehend, vollständig und hochwertig renoviert übergeben – einziehen und wohlfühlen!

Gemeinschaftseigentum:

- Sehr gepflegter Allgemeinzustand
- Kein Instandhaltungsrückstand

## Ausstattung

- Neues Badezimmer inkl. kompletter Erneuerung der Wasserleitungen
- Hochwertige Sanitärgegenstände und zeitlose Feinsteinfliesen (60x60)
- Wahlweise Dusch-Badewanne oder begehbare Glasdusche
- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung
- Neuer Datenverteiler (LAN-Dose in jedem Raum)
- Hochwertig verputzte Wände für ein modernes Wohngefühl
- Neue Türen und Türzargen in zeitlosem Design
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen (Landhausdielen Eiche)
- Optional: neue Einbauküche inkl. moderner Elektrogeräte

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- Südostbalkon
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Der Gesamtpreis beträgt 595.000,--€. Keine Maklerprovision.

Inventar, das mit übernommen wird: Deckenlampen, Spiegel und Unterschrank im Bad.

Kein Aufzug im Haus.

Individualisierung nach Absprache möglich.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Solln, einer der grünsten und gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Über die S-Bahn-Linie S7 besteht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Gleichzeitig sind der Mittlere Ring und die Autobahnen Richtung Süden gut erreichbar.

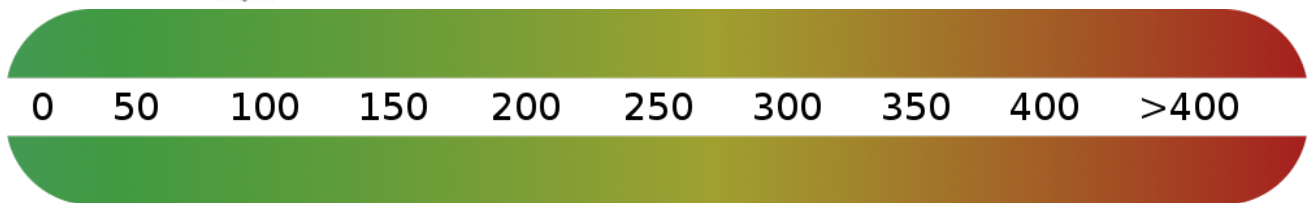
Solln verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und zählt zu den begehrten Wohnlagen im Münchner Süden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	94,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafbsp. - KI generiert



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küchenbeispiel - KI generiert



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro

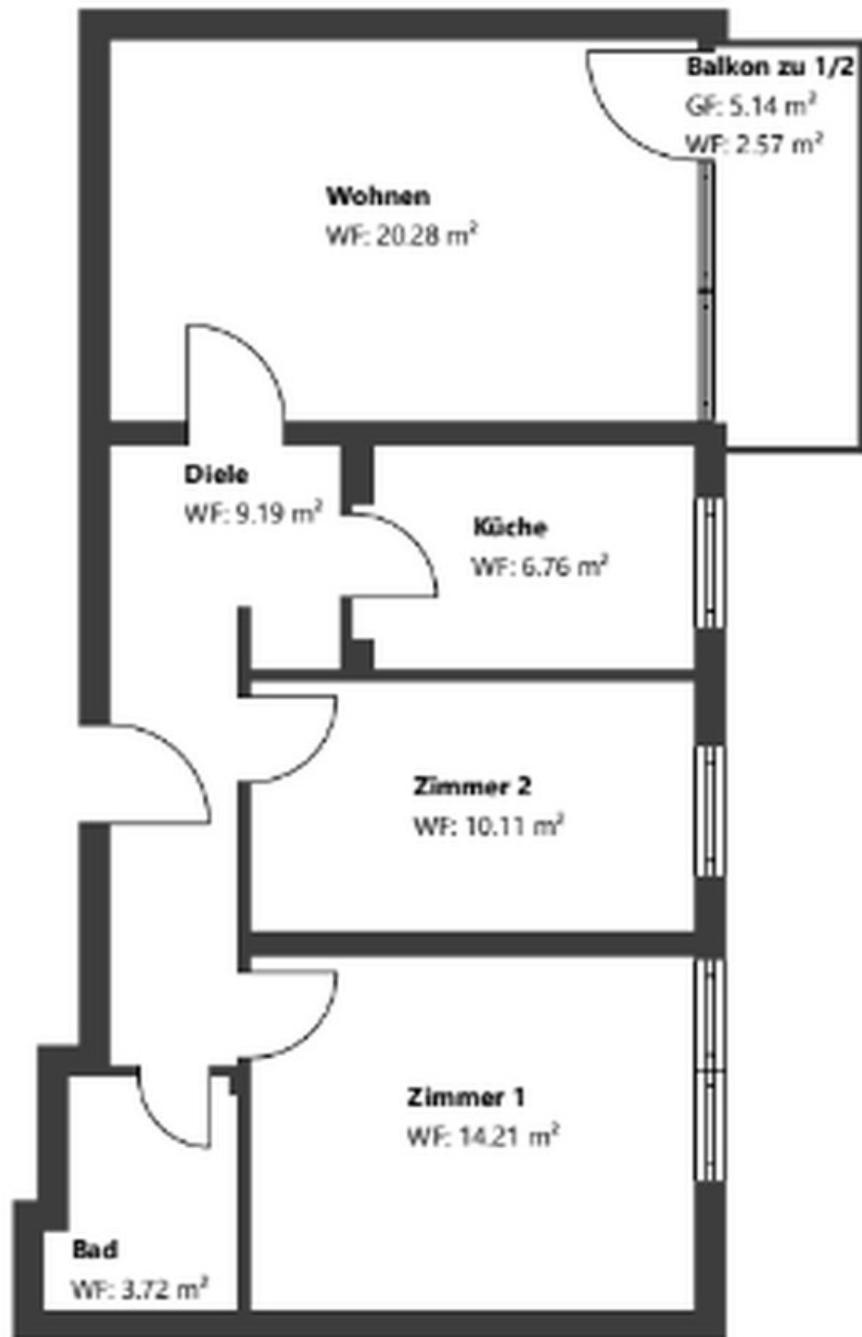


Badezimmer mit WC



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss