

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Sonnige 3-Zi-Gartenwohnung am Wald zwischen Alt-Solln/Pullach



Objekt-Nr. **OM-453835**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Bete-Müller

81479 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahmedatum	15.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	92,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	570 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eckdaten:

- Kleine Wohnanlage mit 5 Einheiten
- Sehr gute und ruhige Wohnlage
- 3 Zimmer
- ca. 92 m² Wohnfläche
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Garten
- Terrasse
- Kellerabteil
- Duplex-Parker
- Wasch- und Trockenraum
- Hohe Deckenhöhe von ca. 2,50 m
- Mtl. Wohngeld 570,00 Euro

Die helle Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoß einer in Ziegelbauweise erstellten Wohnanlage mit nur insgesamt 5 Wohneinheiten. (Baujahr 1984). Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 92 m².

Sie liegt direkt gegenüber einem kleinen Wäldchen.

Ein kleiner Gartenanteil in Süd-Westausrichtung ist als Sondernutzungsrecht vereinbart und wurde mittels eines Zaunes eingefriedet. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Einfamilienhäuser sowie kleinere Wohnanlagen.

Es wurden kontinuierlich Sanierungsarbeiten ausgeführt. Die Fenster sind vor 10 Jahren erneuert und gegen überwiegend bodentiefe Fenster mit dreifach Verglasung ausgetauscht worden. Vor 2 Jahren wurde der erste Teil des Daches erneuert. Dieses Jahr wurden bereits die Erkerdächer abgedichtet. Auch sollen in diesem Jahr noch die Balkone saniert werden.

Beheizt wird das Gebäude mittels einer Gastherme, Baujahr 2016. Der Wärmetauscher wurde im April 2025 ausgetauscht. Langfristig ist in diesem Teil Münchens geplant, die Häuser an die Geothermie Pullach anzuschließen.

Ferner befindet sich unter der Wohnanlage eine Tiefgarage. Zu der angebotenen Wohnung gehört ein Duplexparkplatz im Standard des Jahres 1984 sowie ein Kellerabteil.

In der Tiefgarage befindet sich ein Fahrradkeller zur allgemeinen Nutzung.

Der Waschkeller bietet genug Platz für die eigene Waschmaschine und einen Trockner.

Jeder Einheit ist ein Platz zugeordnet, auch für den individuellen Wäscheständer.

Derzeitig ist vom jetzigen Eigentümer ein großer Kellerraum zusätzlich angemietet (ca. 18 m² Nutzfläche). Der Stromverbrauch auf Grund der Kellernutzung ist aktuell auf diese Wohnung angeschlossen. Möglicherweise kann dieser auch weiterhin gemietet werden. Dies ist mit der Gemeinschaft abzustimmen.

Ausstattung

Vom großen Wohnzimmer kommt man über die Terrasse direkt in den Garten der nach Westen ausgerichtet ist. Ein schönes Detail des Wohnzimmers ist der kleine Erker. Die Küche und das Schlafzimmer haben jeweils einen kleinen Balkon.

Das Bad wurde vor einigen Jahren vollständig saniert und neu gefliest mit erdfarbenen Steingutfliesen. Es ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet. Zusätzlich kann eine Fußbodenheizung eingeschaltet werden. Ein Handtuchheizkörper rundet das Bad ab. Ein vom GIRA-Flächenschalterprogramm integriertes Radio kann beim Verweilen im Bad eingeschaltet werden. Der Spiegelschrank und der Waschtisch mit Schubladen für Handtücher runden das Bad ab zu einer kleinen Wohlfühloase.

Auch das zusätzliche Gäste-WC wurde vor einigen Jahren vollständig neu saniert und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ein kleiner Abstellraum neben der Küche bietet Platz für die vielen kleinen Dingen des täglichen Lebens. Die Wände in der Wohnung sind alle verputzt und gestrichen. Auch wurden alle Steckdosen und Schalter mit dem GIRA-Flächenschalterprogramm (Kindersicherung) ausgestattet. Vier der GIRA-Steckdosen sind mit einem automatischem LED-Nachtlicht versehen. Der Sicherungskasten in der Wohnung wurde gegen einen neuen mit FI – Schutzschaltervorrichtung ausgetauscht.

Auch die Wohnungseingangstür wurde bereits gegen eine neue Sicherheitstür der Firma Schörghruber ausgetauscht.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung liegt im charmanten Münchner Stadtteil Solln. Fußläufig sind die Isarauen und auch der Forstenrieder Park zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die S7 und auch durch diverse Buslinie gewährleistet, so dass man schnell in der Münchner Innenstadt sein kann. Es ist eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf vorhanden. Ebenso sieht es mit Ärzten und den verschiedensten Kindertagesstätten und Schulen aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

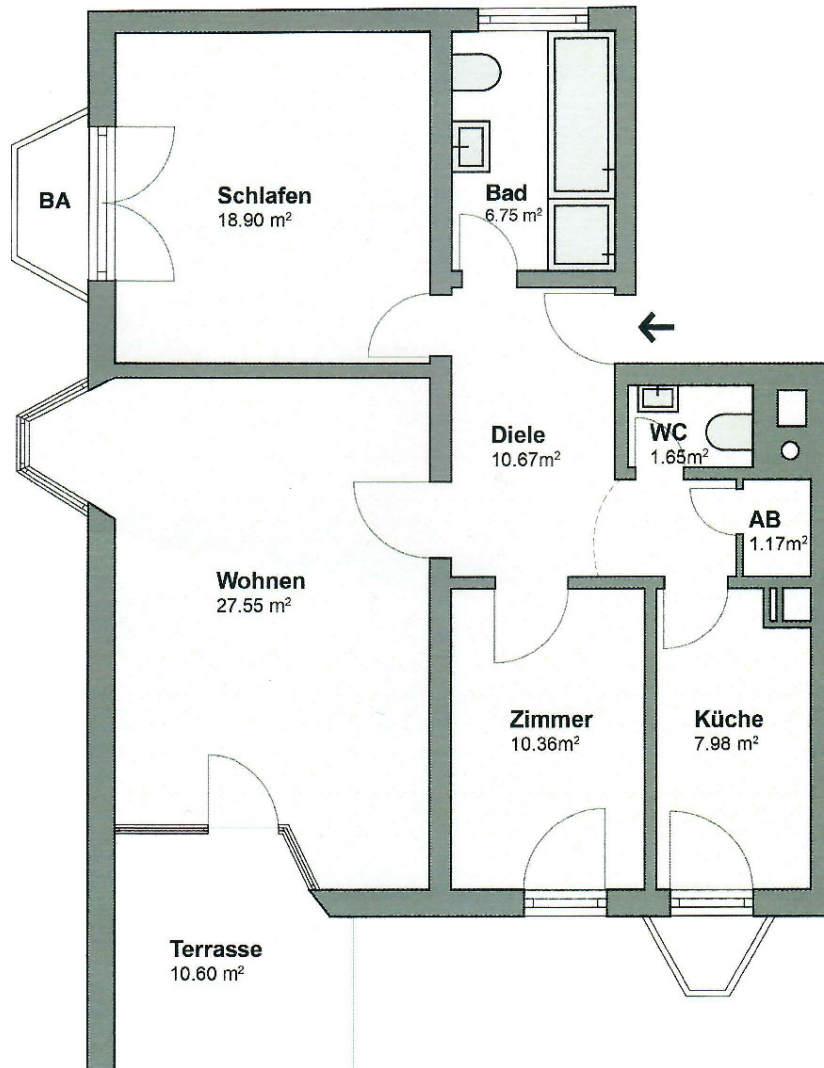


Schlafzimmer



Küche

Exposé - Grundrisse



Unverbindliche Illustration - ohne Maßstab!