

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Moderne Neubauwohnung mit großzügigem Südwest-Garten in München-Solln



Objekt-Nr. OM-458015  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:  
Robert Leyerer

81477 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Moderne Neubauwohnung mit großzügigem Südwest-Garten in München-Solln\*\***

In attraktiver und ruhiger Wohnlage von München-Solln entsteht bis Frühjahr 2027 ein exklusives Neubauprojekt mit hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen. Die hier angebotene Gartenwohnung überzeugt durch zeitlose Architektur, durchdachte Raumaufteilung und ein stilvolles Wohnkonzept auf ca. 118 m<sup>2</sup> Wohn/Nutzfläche.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet ein harmonisches Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Neben einem großzügigen Schlafzimmer stehen ein weiteres Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – sowie ein modernes Badezimmer und ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse mit angrenzendem Privatgarten in Südwest-Ausrichtung und einer Fläche von ca. 60–70 m<sup>2</sup>. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und ein hohes Maß an Privatsphäre.

## Ausstattung

**\*\*Ausstattungsmerkmale im Überblick:\*\***

- \* Edle Parkettböden zur individuellen Auswahl
- \* Hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- \* Elegante Feinsteinzeug-Fliesen
- \* Bodentiefe Fensterfronten mit 3-fach-Isolierverglasung
- \* Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen
- \* Elektrisch betriebene Rollläden bzw. Raffstores
- \* Moderne Video-Gegensprechanlage
- \* Nachhaltige und energieeffiziente Heiztechnik mittels Luft-Wärmepumpe
- \* Mit Aufzug
- \* Barrierefrei

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Raumaufteilung: 118 QM Wohn/Nutzfläche

Wohnzimmer: ca. 35,68 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 12,32 m<sup>2</sup>

Kinder-/Arbeitszimmer: ca. 10,50 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 4,66 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 6,57 m<sup>2</sup>

Terrasse (anteilig): ca. 5,48 m<sup>2</sup>

Hobbyraum Untergeschoss ca. 38 m<sup>2</sup> (anteilig 1/2): ca. 19,00 m<sup>2</sup>

WC Untergeschoss ca. 5 m<sup>2</sup>(anteilig 1/2): ca. 2,36 m<sup>2</sup>

Gesamtwohn/Nutzfläche inkl. Hobbyraum: ca. 118 m<sup>2</sup> /optional

## **Lage**

Die Lage in der Fürstenackerstraße vereint ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sowohl die S-Bahn-Linie S7 als auch die U-Bahn U3 sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



# Exposé - Grundrisse



UNTERGESCHOSS

1,00 1,00 1,00 1,00 M. 1:100

Grundriss



ERDGESCHOSS

1,00 1,00 1,00 1,00 M. 1:100