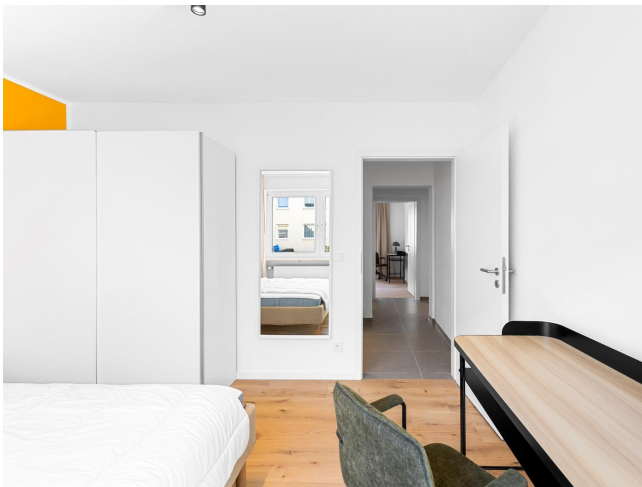


Exposé

Wohnung in München

**Erstbezug in Solln: 4 Zimmer | Kernsaniert | Südwest-
Loggia | Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-460429

Wohnung

Verkauf: **558.000 €**

Gabriele-Münter-Straße 00
81477 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Hausgeld mtl.	370 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollständig kernsanierte Eigentumswohnung in der beliebten Parkstadt Solln vereint durchdachte Raumaufteilung mit hochwertiger Ausstattung. Ob als Eigenheim für die junge Familie, als erste gemeinsame Wohnung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt auf ganzer Linie.

Auf 63,8 m² entstanden vier vollwertige Zimmer – alle mit Tageslicht. Das großzügige Schlafzimmer bietet Ruhe und Blick ins Grüne. Das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Südwest-Loggia lädt zum Entspannen ein und fängt die Nachmittagssonne ein. Zwei weitere Räume lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen.

Die Sanierung wurde im April 2026 mit Liebe zum Detail abgeschlossen: Echtholzparkett in allen Wohnräumen, großformatige Feinsteinzeugfliesen in Küche, Flur und Bad, eine komplett neue Elektroinstallation mit BUSCH-JÄGER Future Linear Schaltern sowie neue Heizkörper in allen Räumen.

Auch das Gebäude selbst befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand: Die Fassade ist vollständig mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gedämmt, die Heizungsanlage wurde 2024 auf moderne Fernwärme umgestellt. Mit einer soliden Instandhaltungsrücklage ist die WEG finanziell gut aufgestellt.

Die Wohnung wird auf Wunsch vollständig möbliert übergeben – ideal für sofortigen Einzug. Alternativ erfolgt die Übergabe besenrein.

Zum Objekt gehören ein Außenstellplatz sowie ein Kellerabteil.

Ausstattung

SANIERUNG (April 2026 – Erstbezug):

- Echtholzparkett (Landhausdielen) in allen Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen 60x60 cm in Küche, Flur und Bad
- Komplett neue Elektroinstallation inkl. neuem Sicherungskasten
- Hochwertige Schalter und Steckdosen (BUSCH-JÄGER Future Linear)
- Neue Heizkörper in allen Räumen
- Neue Innentüren

DESIGNBAD:

- Ebenerdige Dusche mit Glasabtrennung
- Eleganter Waschtisch mit Soft-Close
- HANSGROHE Armaturen in mattschwarz
- Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung

EINBAUKÜCHE (inkl.):

- L-förmige Küche mit Marmoroptik-Arbeitsplatte
- Einbauherd mit Ceranfeld und Backofen
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Geschirrspüler
- Klappbarer Esstisch

WEITERE AUSSTATTUNG:

- Südwest-Loggia mit Blick ins Grüne
- Außenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradstellplätze im Haus
- Fernwärme (modernisiert 2024)

OPTIONAL:

- Komplette Möblierung übernehmbar (Betten, Schränke, Schreibtische, Stühle)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

HIGHLIGHTS:

- ✓ Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung (April 2026)
- ✓ Architekten-Planung – idealer Grundriss
- ✓ Alle 4 Zimmer mit Tageslicht
- ✓ Südwest-Loggia – sonnige Nachmittage
- ✓ Hochwertige Markenausstattung (HANSGROHE, BUSCH-JÄGER, HORI)
- ✓ Einbauküche inklusive
- ✓ Außenstellplatz + Kellerabteil
- ✓ Provisionsfrei für Käufer
- ✓ Sofort bezugsfrei

WEG & GEBÄUDE:

- Instandhaltungsrücklage: 265.000 € (sehr solide)
- Hausgeld: 370 €/Monat (inkl. 129 € Rücklage)
- Fassade mit WDVS gedämmt
- Fernwärme, Heizung modernisiert (2024)
- Keine Sonderumlagen beschlossen
- Professionelle Hausverwaltung

FÜR KAPITALANLEGER:

Bei möblierter Zimmervermietung bietet die Wohnung eine Brutto-Rendite von ca. 5,8 %. Auf Wunsch kann die Vermietung und Verwaltung durch den Verkäufer übernommen werden – ideal für Anleger, die eine unkomplizierte Lösung suchen.

Lage

Die Wohnung liegt im Herzen der Parkstadt Solln – einem der beliebtesten Wohnviertel Münchens. Hier verbinden sich urbanes Leben mit einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung und viel Grün.

Der Forstenrieder Park beginnt direkt vor der Haustür und bietet Erholung zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Der Starnberger See ist in 30 Minuten erreichbar, die Alpen in etwa einer Stunde.

ÖPNV-Anbindung:

- Bus Stäblistraße: 300 m
- U3 Forstenrieder Allee: 1,4 km

Einkaufen:

- PENNY: 500 m
- Aldi, Rossmann: 900 m

Bildung & Familie:

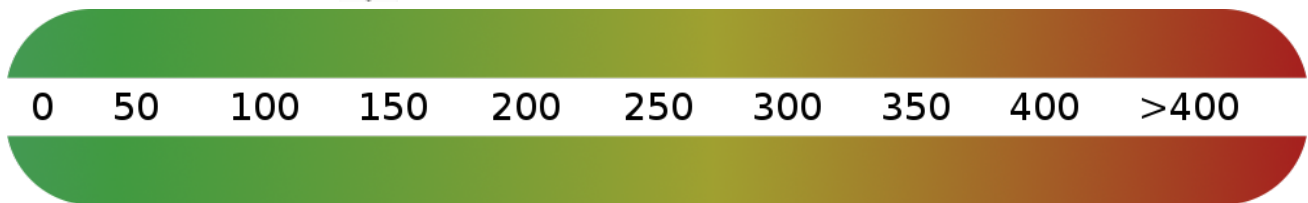
- Kindergärten, Grundschule und Gymnasium.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	142,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Küche



Wohn- / Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Loggia



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Nachttisch



Schreibtisch

Exposé - Galerie

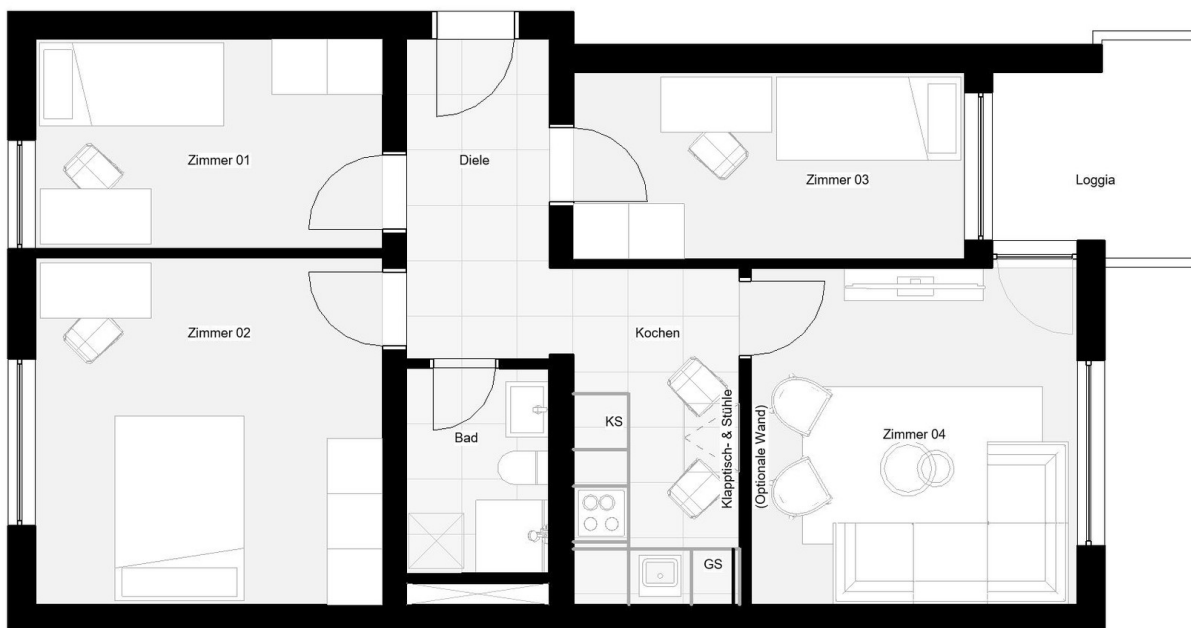


Eingang



Außenansicht

Exposé - Galerie



Grundriss