

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Helle 2-Zimmer-Gartenwohnung in Alt-Solln



Objekt-Nr. OM-461153

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **495.000 €**

81479 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,80 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	269 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss einer kleinen, gepflegten Wohnanlage in Alt-Solln. Der großzügige Wohnbereich mit großer Fensterfront öffnet sich zur Terrasse und zur eingewachsenen Gartenfläche. Die Wohnung befindet sich auf der straßenabgewandten Ost- bzw. Südostseite des Hauses und verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Hochwertige Einbauten, Eichenparkett, Fußbodenheizung, ein Aufzug bis in den Keller und die kleine Eigentümergemeinschaft machen die Wohnung besonders geeignet für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde seit 2016 in mehreren Punkten aufgewertet. Die Ausstattung ist hochwertig, funktional und auf die Fläche gut abgestimmt.

- Eichenparkett in Wohnraum, Schlafzimmer und Küche, verlegt 2016
- Schreinerküche aus Massivholz, eingebaut 2017 mit Elektrogeräten namhafter Hersteller
- Schreibtischecke und Garderobe aus massivem Ahornholz
- Designer-Einbauschränk im Schlafzimmer über eine gesamte Wandbreite
- Bad mit Badewanne und Glasabtrennung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Wintergartenelement im Wohnraum 2023 erneuert, dreifach verglast
- Holzfenster mit Rollläden und elektrischen Rollladenhebern
- Kellerabteil mit ca. 5,8 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Aufzug bis in den Keller, gemeinsamer Wasch-/Trockenraum und Fahrradkeller

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Alt-Solln zählt zu den gewachsenen und grünen Wohnlagen im Münchner Süden. Das Umfeld ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen, altem Baumbestand und einer guten Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung.

Der Bahnhof Solln mit S-Bahn-Anschluss und Bayerischer Oberlandbahn ist fußläufig erreichbar. Mit dem Bus besteht zudem eine zügige Verbindung zur U-Bahn-Station Thalkirchen. Isar, Isarhochufer, Forstenrieder Park sowie Seen und Berge im Alpenvorland bieten hohen Freizeitwert.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnen und Essen

# Exposé - Galerie



Schreibtischecke im Wohnraum



Wintergartenelement

# Exposé - Galerie



Terrasse mit kleinem Garten



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



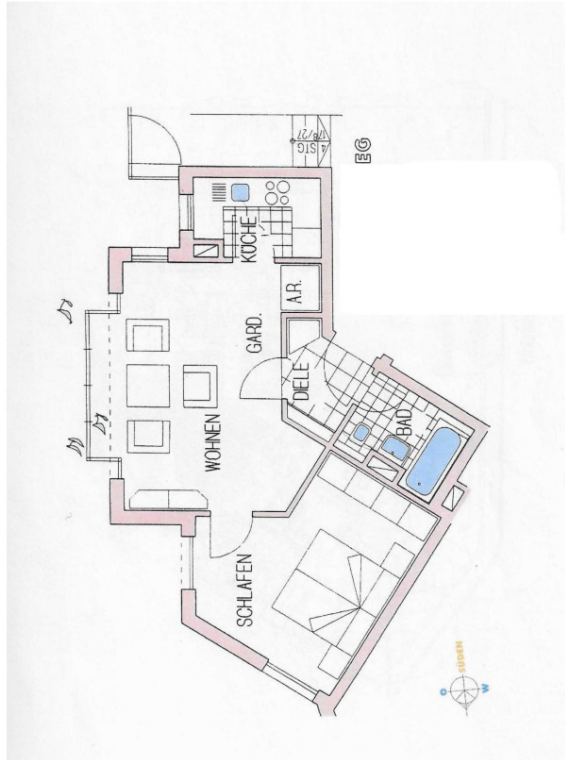
Schlafzimmer mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



Wohnen/Essen	21,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	5,12 m <sup>2</sup>
Küche	4,26 m <sup>2</sup>
Diele	2,82 m <sup>2</sup>
Bad	4,04 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/3)	ca. 2,00 m <sup>2</sup>
	49,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Kellerabteil:	5,80 m <sup>2</sup>