

Exposé

Wohnung in München

**Erstbezug nach Modernisierung: Helle 3-Zimmerwohnung
mit Balkon – provisionsfrei & WG-geeignet**



Objekt-Nr. OM-468567

Wohnung

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Köck

81477 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	253 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

München-Solln gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt – gewachsene, ruhige Nachbarschaft, viel Grün und dennoch schnelle Anbindung an die Innenstadt. Wer einmal in Solln wohnt, möchte nicht mehr weg.

Diese Wohnung überzeugt mit einem der durchdachtesten Grundrisse, die 67 m² bieten können: ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Südostbalkon, zwei vollwertige Schlafzimmer – und eine vollständig separate Küche, die heute bei vielen Neubauten dieser Größe schlicht fehlt. Gerade diese klare Raumaufteilung macht die Wohnung besonders flexibel nutzbar – klassisch für Paare, kleine Familien oder Homeoffice, aber auch interessant für eine Vermietung mit mehreren separaten Zimmern.

Das Besondere: Die Wohnung wird vollständig modernisiert und im Erstbezug übergeben – neues Bad, neue Elektrik, neue Landhausdielen in Eiche, frisch verputzte Wände, neue Türen. Käufer erhalten damit ein echtes Sorglos-Paket: keine versteckten Mängel, keine Renovierungskosten, keine Kompromisse – einfach einziehen und wohlfühlen bzw. direkt vermieten.

Highlights:

- Komplettsanierung Juni 2026 abgeschlossen - Erstbezug nach Sanierung
- Großer Südostbalkon ins Grüne
- Abgehängte Decken in Flur und Bad mit LED-Einbaustrahlern
- Sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum - Kein Instandhaltungsrückstand
- Großer separater Küchenraum
- S-Bahn Solln (S7) – ca. 12 Min. bis Stachus

Ausstattung

- Neues, modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung
- LAN-Anschluss in jedem Wohnraum
- Hochwertiger Parkettboden in Landhausdielenoptik Eiche in allen Wohnräumen
- Großzügiges Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- Sehr durchdachter Grundriss mit optimal nutzbaren Räumen
- WG-geeignet

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich um echte Fotos der Wohnung. Der Verkauf erfolgt ohne die abgebildeten Möbel. Im Kaufpreis enthalten sind der Waschtischunterschrank, der beleuchtete Spiegel im Badezimmer sowie sämtliche Deckenleuchten.

Bei Interesse an einer Besichtigung freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme.

Keine Maklerprovision: Ich verkaufe meine Wohnung direkt selbst als Eigentümer.

Lage

Die S-Bahn-Station „Solln“ (Linie S7) ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt Sie in nur ca. 12 Minuten zum Münchner Stachus (Karlsplatz). Die Bushaltestelle der Linie 133 befindet sich direkt vor der Haustür. Über den Mittleren Ring und die Anschlussstellen zur A95 / A8 erreichen Sie sämtliche Autobahnen Münchens schnell.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



separater Küchenraum



separater Küchenraum

Exposé - Galerie



Diele & Abstellnische



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Homeoffice



Kinderzimmer / Homeoffice

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Südostbalkon

Exposé - Galerie



Großer Kellerraum



Außenansicht gepflegtes Haus

Exposé - Galerie



Ansprechpartner

Exposé - Grundrisse

