

Exposé

Wohnung in München

**Erstbezug in Solln: 4 Zimmer | Kernsaniert 2026 | Loggia
| Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-472576

Wohnung

Verkauf: **548.000 €**

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.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen – hier ist wirklich alles neu.

Diese Wohnung in der Parkstadt Solln wurde nicht einfach renoviert, sondern von Grund auf kernsaniert. Jedes Detail wurde neu gedacht: von der Elektrik über die Böden bis zu den Türgriffen. Was Sie hier betreten, hat niemand vor Ihnen bewohnt.

Die Ausstattung? Kompromisslos hochwertig. Echtholzparkett unter Ihren Füßen. Ein Designbad mit bodengleicher Dusche und HANSGROHE Armaturen in mattschwarz. Eine komplette Einbauküche. Neue Elektrik von BUSCH-JÄGER. Neue Heizkörper. Neue Türen. Alles neu.

Auch das Haus selbst ist in Top-Zustand: Fassade gedämmt, Heizung 2024 auf Fernwärme umgestellt. Die WEG sitzt auf einer hohen Rücklage – Sonderumlagen sind kein Thema.

Für Eigennutzer: Sofort einziehen. Auf Wunsch komplett möbliert.

Für Kapitalanleger: Renditestarke Lage, möblierte Vermietung möglich. Die Vermietung kann auf Wunsch vom Verkäufer übernommen werden.

Außenstellplatz und Keller inklusive. Provisionsfrei.

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, Duschbad, Einbauküche

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



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Kleiderschrank



Office

Exposé - Galerie



Zimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Zimmer



Loggia

Exposé - Galerie



Schlafen



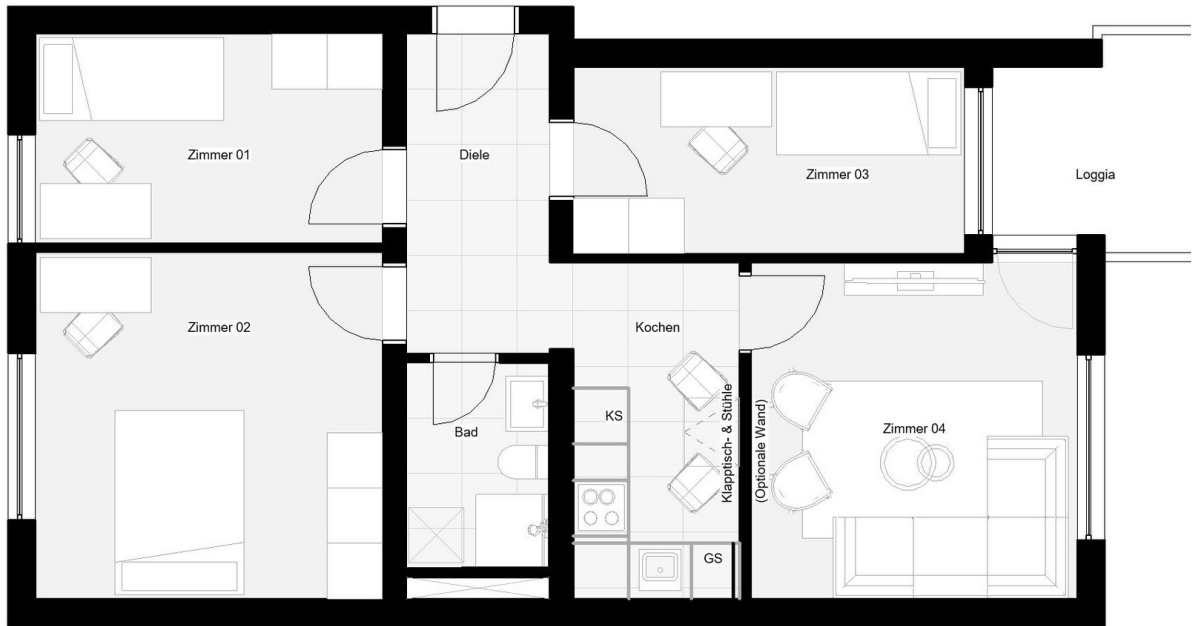
Flur

Exposé - Galerie

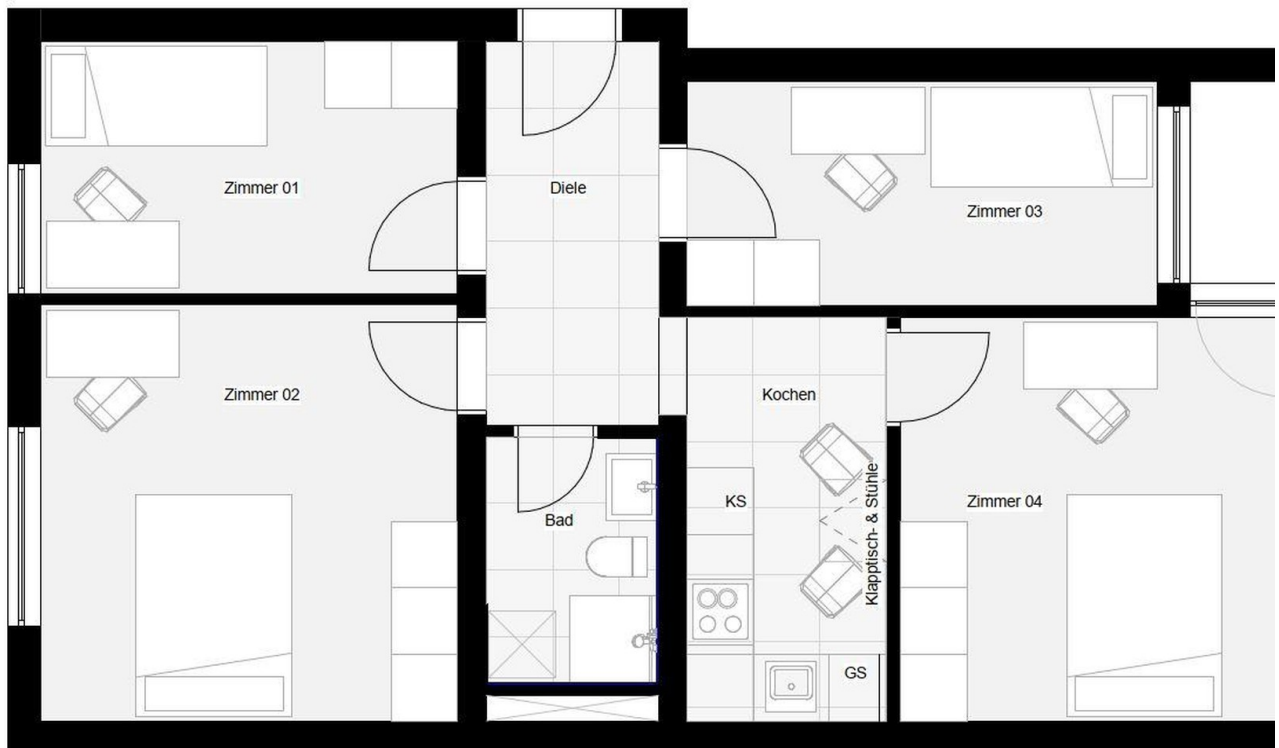


Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Option 3 Zimmer+Wohnen



Option WG