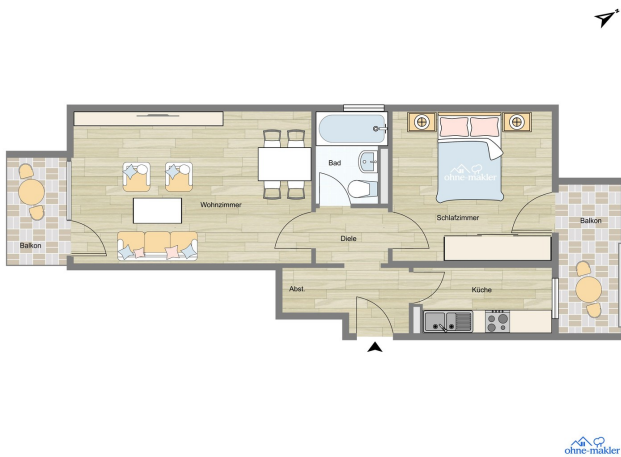


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**Schöne, ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit 2  
Balkonen und TG-Platz in Solln, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-473971

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **425.000 €**

81477 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	51,50 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung besticht durch einen sehr gelungenen Grundriss.

Das großzügige Wohnzimmer verfügt über einen Südbalkon mit weitem Blick in den Garten und lädt zum Entspannen ein.

Auch das Schlafzimmer bietet mit einem eigenen Balkon einen angenehm schattigen Rückzugsort.

Küche und Bad sind jeweils mit einem Fenster ausgestattet und sorgen für eine gute Belichtung und Belüftung.

Ein praktisches Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz ist bequem von der Einfahrt aus erreichbar; es handelt sich um einen vollwertigen Stellplatz (keine Duplexlösung).

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit hochwertigem, neuwertigem Parkett ausgestattet, das eine warme und elegante Wohnatmosphäre schafft.

Auch die Heizkörper präsentieren sich in neuwertigem Zustand.

Die Rollläden in Wohn- und Schlafzimmer sind komfortabel elektrisch bedienbar.

Das Dach der Wohnanlage wurde im Jahr 2025 umfassend erneuert.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst ruhigen Nebenstraße im Herzen von Solln und liegt im Hochparterre eines gepflegten, zweigeschossigen Gebäudes.

Das Haus verfügt über einen überschaubaren Parteienkreis mit lediglich sechs Wohneinheiten, die sich Eingang und Treppenhaus teilen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Südbalkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Nordbalkon



Küche

# Exposé - Galerie



Diele, links Abstellraum



Bad

# Exposé - Grundrisse

