

Exposé

Wohnung in München

Top-renovierte 3-Zi. Whg mit neuer Einbauküche



Objekt-Nr. OM-286879

Wohnung

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Diane Aguetz
Mobil: 0173 8231370

81477 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	63,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	277 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sonnige Wohnung im 1. Obergeschoss einer zweistöckigen, gepflegten Wohnanlage

Die Diele

Schon beim Eintreten erkennt man die Exklusivität. Die Glastüre zum Wohnraum bringt natürliches Licht in den Flurbereich. Die Diele bietet Platz für Garderobe und Kommode sowie zusätzliche Räumungssysteme und führt auf kurzen Wegen in die weiteren Räume.

Das durchdachte Licht-Spot-System erhellt den Flurbereich auf angenehme Weise.

In einem Unterputz-Multimedia-Verteiler kann das komplette WLAN-Router-System installiert werden.

Der Wohnraum mit Küche

Gemeinsam kochen, essen und leben. Hier sind Sie beim Zubereiten der Speisen nicht allein.

Die große Glastür zum Balkon und das ebenfalls großzügige Wohnzimmerfenster flutet den Raum mit Tageslicht und animiert zum Blick in die Natur.

Der Essbereich am Fenster in unmittelbarer Nähe zum Kochbereich ist perfekt platziert. Hier ist es hell (fast schon Wintergartenatmosphäre) und man freut sich im Kreise der Familie oder mit Freunden ein gemeinsames Essen zu genießen.

Die Küche

Ihre neue „Traumküche“ wartet auf Sie! Diese neue, vollausgestattete Küche mit Markengeräten passt sich stilicher in das gesamte Wohnungskonzept ein: 4-er Ceran-Kochfeld, Backofen, Mikrowelle, Kühl- und Gefrierschrank Kombination, Umluftsystem, Geschirrspüler sowie Schranksysteme, Regale, Apothekerschrank und Schubladen mit Selbsteinzug.

Die im Metropolitan-Style angebrachten Wandfliesen von Villeroy & Boch runden das Design der Küche ab. Durch die angenehme Ausleuchtung der Küchenbereiche macht das Kochen noch mehr Spaß. Auch die dimmbaren Spots in der Küchenbodenleiste untermalen das Ambiente zusätzlich.

Das Schlafzimmer

Das helle und geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank, sowie eine Kommode. Auch eine Leseecke findet hier Platz.

Dank der beträchtlichen Fenstergröße werden Sie freundlich auf den Tag eingestimmt.

Kinderzimmer - Home Office - Gästezimmer

Das Kinderzimmer hat eine optimale Größe, um alles gut einzurichten: Bett oder Schlafsofa, Schreibtisch und Regale. In den Nischen links und rechts nach der Zimmertür finden Sie ausreichend Platz für einen Kleider- und einen Büroschrank.

Dieser Raum kann alternativ als Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Im Laufe des Jahres 2024 wird die Telekom eine Glasfaserleitung zu der Wohnanlage verlegen mit High-Speed-Geschwindigkeit. Somit ist Ihr Home Office fit für die Zukunft!

Das Bad

Das komplett renovierte Bad hat eine Badewanne in Kombination mit einer Regendusche und einer separaten Regendusche mit Echtglas. Die Armaturen der Duschen vom Markenhersteller Grohe, System „SmartControl mit Rainshower SmartActive Cube - graphite glänzend“ verleihen dem Bad eine außergewöhnliche Note. Viele Details in diesem Bad steigern Ihren Komfort und Ihr Wohlbefinden.

Die erlesene Fliesenkombination moderne Holzdesign-Wandfliesen mit anthrazitgrauen Bodenfliesen versprüht jederzeit „wellnessflair“.

Zu erwähnen sind hier ein großer Waschtisch, Waschbecken-Unterschrank mit praktischem, freischwebenden Schubladensystem, Glasduschabtrennung, ein großer Badspiegel mit angenehmer Design-Beleuchtung.

Hinter der Badtür finden Sie noch einen Platz für ein praktisches Regal.

Einen besonderen Akzent setzt der an das Heizsystem angeschlossene -Handtuchtrockner. Zusätzliche Wärmeunterstützung bietet Ihnen die elektrische Fußbodenheizung, was Ihren Aufenthalt im Bad so richtig angenehm macht.

Die gut positionierten Deckenspots sorgen für sehr gute und angenehme Beleuchtung.

Die West-Loggia

Der gut geschnittene überdachte Balkon mit neuem Holzboden ist ein weiteres Highlight. Er bietet ausreichend Platz, um entspannte Momente zu genießen. Hier blicken Sie in das prächtige Grün der Gartenanlage, fernab von Lärm und Hektik.

Ausstattung

- Hochwertig renoviert mit Eiche-Echtholzparkettböden
- Komplette neue Einbauküche mit allen Elektrogeräten und schönem Lichtkonzept
- Küchenwand verflieset im modernen Metropolitan-Flair von Villeroy & Boch
- Renoviertes Bad mit elektr. Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper und mit zwei Regenduschen vom Markenhersteller Grohe
- Designfliesen in moderner Holzoptik
- Neue Eiche-Echtholzfensterbretter im Kinderzimmer und Schlafzimmer
- Komplett neue Elektroinstallation

Sehr ruhig gelegene Wohnung

Kein naheliegendes Vis-à-vis zu den Nachbargebäuden (Intimität & Privatsphäre sind gegeben)

Blick ins Grüne der Wohnanlage mit schönem Baumbestand

Diese Eigentumswohnung ist attraktiv zum Selbstbewohnen oder auch zur Kapitalanlage (Vermietung auch als WG möglich).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Abstellraum

Praktisch und mit hohem Nutzwert bietet dieser Raum viel Räumungsmöglichkeiten und einen Waschmaschinenanschluss. Auch für einen Trockner ist genügend Platz vorhanden. Damit die Laufgeräusche der Waschmaschine auf ein maximum reduziert werden, wurde eine vollwertige Wohnungstüre eingebaut. Mit diesem Waschmaschinenraum sind Sie unabhängig von Gemeinschaftswaschräumen in der Wohnanlage. Gleichzeitig haben Hauswirtschaftsartikel einen separaten, verdeckten Unterstellbereich.

Der Kellerraum

Zu dieser Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil. Hier werden Sie ausreichend Platz für vieles (Winterreifen etc.) finden.

Hauseingang

Der großzügige Hauseingang ist durch die Glasflächen hell und einladend. Sehr gepflegt spiegelt er die Qualität der gesamten Anlage wider.

Der Tiefgaragen-Stellplatz

Ein zur Wohnung zugeteilter Tiefgaragen-Stellplatz (kein Duplex) rundet das Angebot ab. Die breite Ein- und Ausfahrt macht Ihnen die Zufahrt leicht. Auch besonders große Fahrzeuge (Höhe bis 2,00m) finden hier ihren Platz.

Fahrradabstellraum - Trocken- & Waschraum

Zur Wohnungsanlage gehört noch ein Fahrradabstellraum, sowie bei Bedarf ein Wasch- und Trockenraum.

Details

- Kaufpreis: 539.000,- € (provisionsfrei, direkt vom Eigentümer)
- Baujahr 1970
- Komplett renoviert, Fertigstellung 2024
- Energieträger: Gas (Energieeffizienzklasse C, 94,20 kWh)
- 3-Zimmer mit neuer Einbauküche inkl. aller Geräte (neu)
- Wohnfläche ca. 63 m²
- Etagenwohnung 1. OG (von insgesamt 2. Stockwerken)
- Bezugsfrei: ab sofort
- Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex): 20.000,-€ provisionsfrei
- GESAMTPREIS 559.000 Euro (Wohnung + TG Stellplatz) provisionsfrei
- Das Hausgeld beträgt pro Monat 277,00 Euro.

PS: Die auf den Immobilienfotos gezeigten Einrichtungsgegenstände (Möbel und Accessoires) wurden zur besseren Raumgrößenvorstellung eingebracht (Home Staging). Diese Gegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten, können aber auf Wunsch erworben werden.

Lage

München Solln ... das grüne Dorf der Stadt!

Besonders positiv wird in Solln die Nähe zum Grünen und der dörfliche Charakter des Stadtteils sowie die kurzen Wege bewertet.

Die größte Besonderheit Sollns ist die Architektur. Der Stadtteil ist für seine Villen, den historischen Baustil und den unter Denkmalschutz stehenden Dorfkern bekannt. Dort befindet sich auch die alte Sollner Kirche.

Solln gehört aber auch zu den wirtschaftlich stärksten Stadtteilen Münchens. Zwei große Unternehmen sind die Alkor-Werke und Bene-Arzneimittel.

Zu den weiteren Vorzügen von Solln gehören seine hervorragenden Schulen und Kindergärten. Der Stadtteil verfügt über mehrere renommierten Schulen, darunter das Maria-Theresia-Gymnasium und die Grundschule an der Wilhelm-Leibl-Straße. Auch für Familien mit Kleinkindern bietet Solln eine große Auswahl an Kindergärten und Kindertagesstätten.

Solln – Hoher Freizeitwert

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Solln, der am südlichen Stadtrand Münchens gelegen ist. Der Freizeitwert in Solln ist hoch! Das Bad Forstenrieder Park und das Maria Einsiedel Naturbad mit biologischer Wasseraufbereitung sind echte Highlights für alle Schwimm-Begeisterten. Auch das Isarhochufer ist nicht weit entfernt.

Solln bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Sie bekommen in der Nähe Ihres Wohnorts alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Auch eine gute ärztliche Versorgung ist

vorhanden, und es gibt mehrere Apotheken. Auch tragen die zahlreichen Restaurants, Cafés und Biergärten zur hohen Lebensqualität in Solln bei.

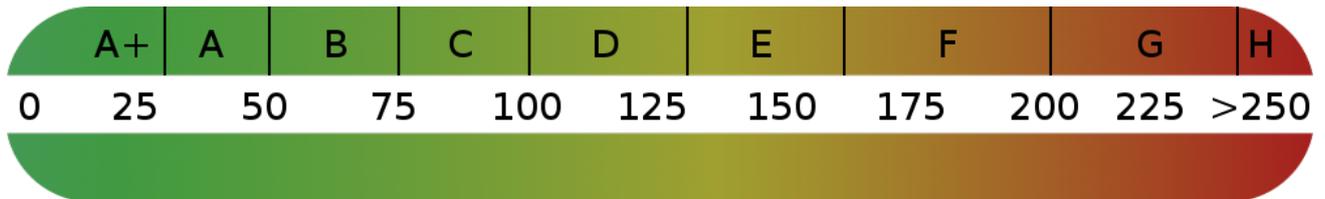
An den nahen gelegenen Bushaltestellen fahren der Bus 63 sowie der Nachtbus N41 los. Über die Busverbindung erreicht man in ca. sieben Minuten die U-Bahn-Haltestelle Aidenbachstraße und in ca. fünf Minuten den S-Bahnhof Solln.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Willkommen Zuhause

Exposé - Galerie



Flur von der Eingangstür aus



Kochen-Essen-Leben im Wohnraum

Exposé - Galerie



Flur Richtung Eingangstür



Wohnraum

Exposé - Galerie



Essplatz mit Blick ins Grüne



Essplatz mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Wohnraum



Küche mit Essplatz

Exposé - Galerie



Essen wie im Wintergarten



West-Loggia + Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer ohne vis-à-vis



Kinder- od. Gästezimmer - Büro

Exposé - Galerie



Kinder- od. Gästezimmer - Büro

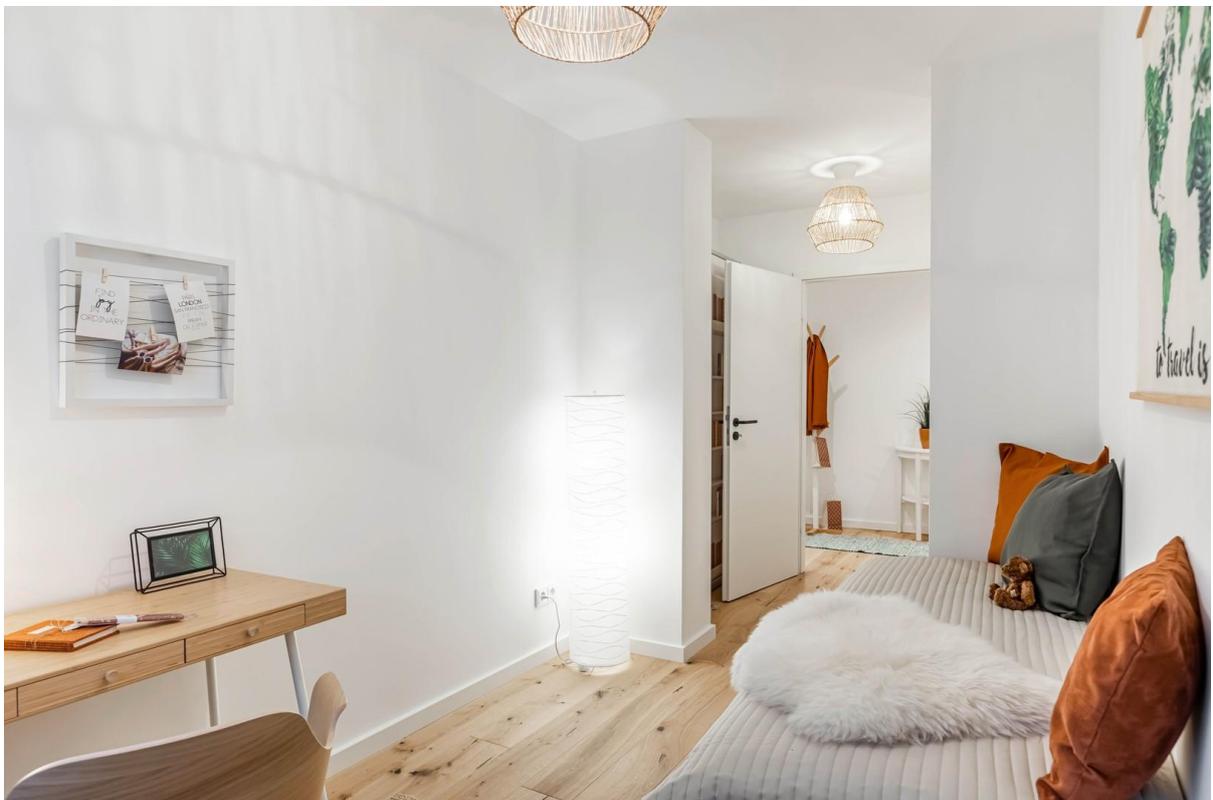


Kinder- od. Gästezimmer - Büro

Exposé - Galerie



Kinder- od. Gästezimmer - Büro



Kinder- od. Gästezimmer - Büro

Exposé - Galerie



Bad mit zwei Regenduschen



Bad-WC mit zwei Regenduschen

Exposé - Galerie



Bad mit Heizhandtuchrockner



Waschraum im Flur

Exposé - Galerie



Wohnanlage



Fußweg zur Plattlinger Str.

Exposé - Galerie



Spielbereich

Exposé - Grundrisse



2D Grundriss

Exposé - Grundrisse



3D Grundriss