

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Wohntraum in Solln: Charmante 2-Zi. DG-Wohnung und Hobbyraum in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-394157

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Stöckl

81477 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,50 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	98,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	385 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger, grüner Lage von Solln bietet ca. 61,5 m² Wohnfläche sowie insgesamt rund 98 m² Wohn- und Nutzfläche (inkl. ca. 24 m² Hobbyraum). Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984 mit nur wenigen Parteien und eigenem Gemeinschaftsgarten – perfekt für Singles oder Paare.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche überzeugt durch Helligkeit, einen schönen Parkettboden und bis zu 4 Meter Deckenhöhe, die für ein besonderes Raumgefühl sorgen. Dachsrägen und ein sonniger West-Balkon schaffen eine gemütliche Wohnatmosphäre und laden zum Entspannen ein. Neben dem Schlafzimmer steht ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC zur Verfügung. Eine kompakte Diele bietet zudem Platz für eine Garderobe.

Die Einbauküche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Praktische Extras wie zwei Speicher in der Wohnung, ein separates Kellerabteil, ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein beheizter Hobbyraum im Untergeschoss mit Wohnflächenqualität, Dusche, Waschbecken, Strom- und WLAN-Anschluss runden das Angebot ab.

Dank des durchdachten Grundrisses, dem gemütlichen Ambiente und der kurzfristigen Verfügbarkeit eignet sich die Wohnung ideal als charmantes und zugleich praktisches Zuhause in Solln.

Kaufpreis Wohnung: € 465.000,-

Kaufpreis Hobbyraum: € 60.000,-

Kaufpreis TG-Stellplatz: € 28.000,-

Kaufpreis Gesamt: € 553.000,-

Ausstattung

Individuelle Renovierungspakete

Sie entscheiden, wie umfangreich die Renovierung Ihres neuen Zuhauses ausfallen soll. Von kleinen Modernisierungen, etwa neuen Bodenbelägen oder einem frischen Anstrich, bis hin zur kompletten Neugestaltung von Bad und Küche – wir richten uns ganz nach Ihren Vorstellungen. Gemeinsam mit erfahrenen Handwerkspartnern setzen wir die Maßnahmen um, die Sie wünschen. So erhalten Sie genau das Zuhause, das perfekt zu Ihnen passt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der dazugehörige Hobbyraum mit ca. 24 m², der vollständig ausgebaut und vielseitig nutzbar ist, verfügt über:

- * einen Fliesenboden, der den Raum pflegeleicht macht,
- * eine Dusche sowie ein Handwaschbecken in einem abgetrennten Bereich,
- * ausreichend Platz für eine flexible Nutzung.

Dank seiner Größe und Ausstattung lässt sich der Raum ideal als Homeoffice, Gästezimmer, Fitnessbereich, Kreativ- oder Spielzimmer nutzen. Die aktuelle Möblierung mit Sofa, Tischtennisplatte und Sideboard unterstreicht die vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Lage

Solln gilt als einer der begehrtesten Stadtteile im Münchner Süden und vereint urbanes Leben mit naturnaher Umgebung. Großzügige Grünflächen, das nahe Isarufer sowie der Forstenrieder Park bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Spaziergehen oder Joggen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Wochenmärkte, Boutiquen sowie zahlreiche Restaurants und Cafés – von traditionell bayerisch bis international – sind schnell erreichbar. Auch das kulturelle Angebot mit Theatern und Galerien in der Umgebung bereichert den Stadtteil.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Die S-Bahn-Station Solln (S7, S20) und die U-Bahn-Station Machlfinger Straße (U3) sind in wenigen Minuten erreichbar, mehrere Buslinien ergänzen das Netz. Mit der S-Bahn gelangen Sie in etwa 25 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof, der Flughafen ist in ca. einer Stunde erreichbar. Autofahrer profitieren vom nahen Anschluss an die A95 und den Mittleren Ring.

Die Muthstraße selbst liegt angenehm ruhig und grün, wodurch sich ein hoher Wohn- und Erholungswert ergibt – ideal für alle, die Stadtnähe und Natur gleichermaßen schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Gepflegte Küche



Helles, geräumiges Wohnzimmer

Exposé - Galerie

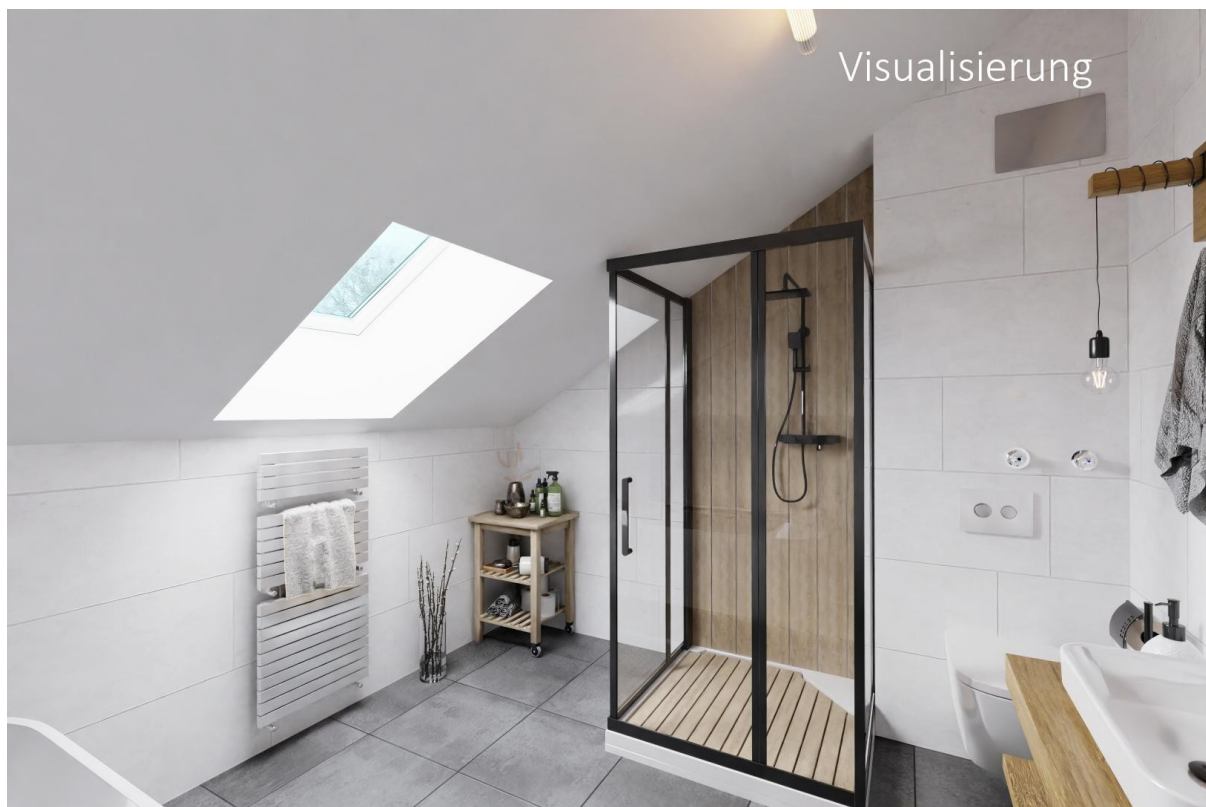


Wohnzimmer visualisiert



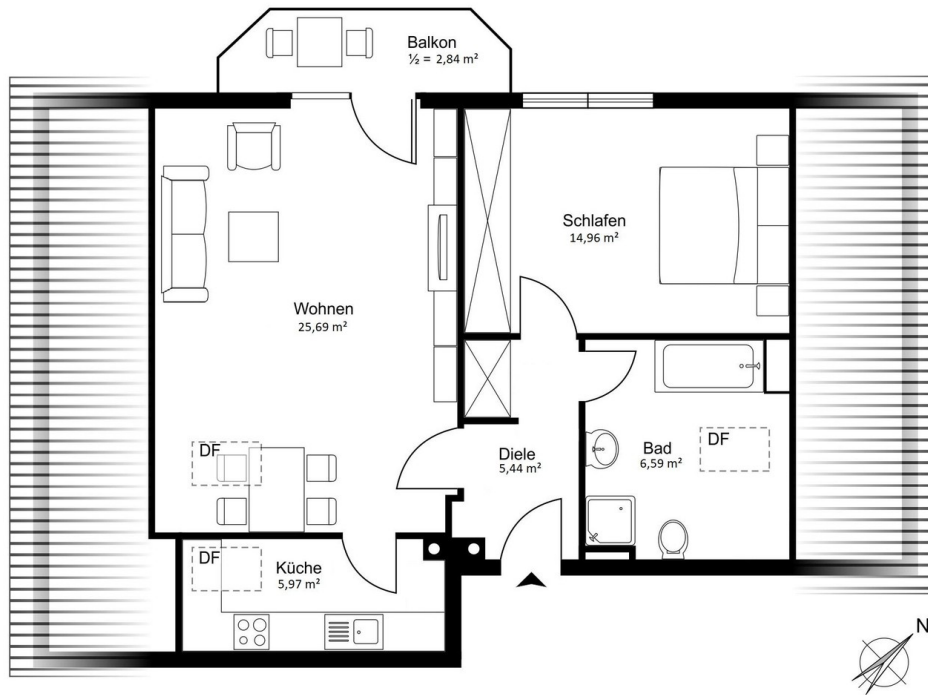
Helles Badezimmer

Exposé - Galerie

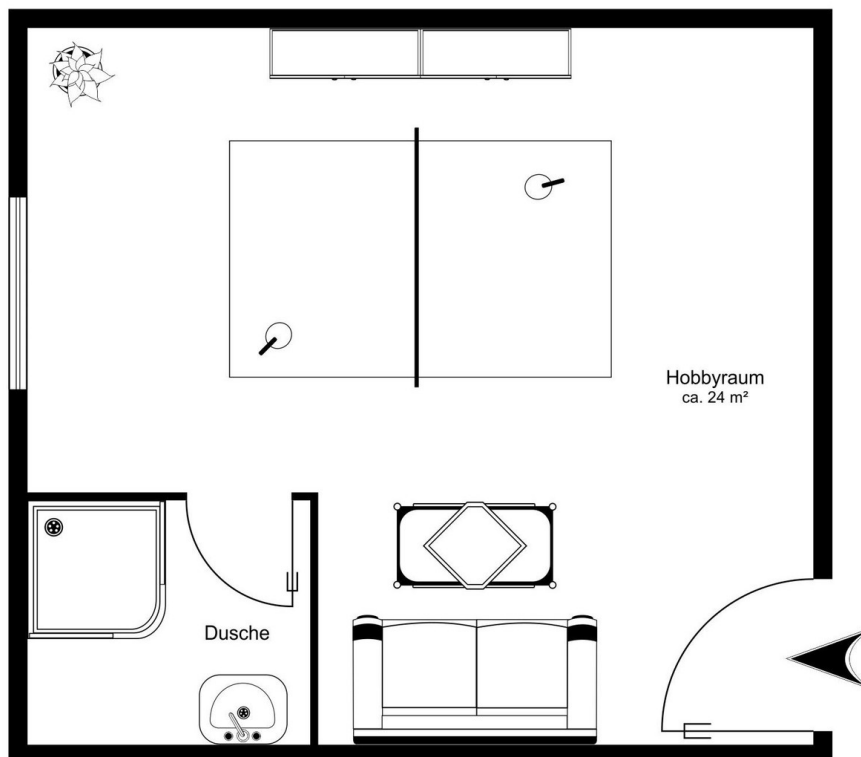


Badezimmer visualisiert

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



Grundriss Hobbyraum