

81479 München / Solln

Raum für große Lebensentwürfe – Villa mit Südwestgarten in Solln



Kaufpreis
4.950.000 €

Wohnfläche
372 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Juliana Gröger
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	207 m ²
Wohnfläche	372 m ²
separate WCs	1
Zimmer	9
Kellerfläche	164 m ²
Terrassen	1
Badezimmer	4
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	973 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.950.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Wellnessbereich	ja
Ausstattungs-Kategorie	LUXUS
Räume veränderbar	ja

Zustand

Baujahr	2014
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2014
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-03-24
Endenergiebedarf	62.70

Objekt-Titel

Raum für große Lebensentwürfe – Villa mit Südwestgarten in Solln

Lage-Beschreibung

Solln zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohnadressen Münchens. Wer hier lebt, schätzt die besondere Verbindung aus urbaner Nähe, gewachsenem Wohnumfeld und hoher Lebensqualität.

Online-ID:
FTWPUUES

Objekt-Nr.:
JG.4942



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Villa befindet sich in einem gepflegten Wohnquartier des Stadtteils, geprägt von repräsentativen Anwesen, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand. Das grüne und niveauvolle Umfeld verleiht der Lage ihren besonderen Charakter und unterstreicht die hohe Wohnqualität Sollns.

Die ausgezeichnete Infrastruktur verbindet entspanntes Wohnen mit den Vorzügen der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Über die S-Bahn-Station Solln sowie die gute Anbindung an den Mittleren Ring und die A95 sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch das südliche Umland schnell erreichbar.

Einen besonderen Mehrwert bietet die Nähe zur Natur. Die Isarauen und der Forstenrieder Park laden zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Golf- und Tennisclubs, Reitanlagen sowie weitere Sportmöglichkeiten ergänzen das attraktive Freizeitangebot.

Auch der Starnberger See und das bayerische Alpenvorland sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Solln verbindet anspruchsvolle Wohnkultur, ein grünes Umfeld und die Nähe zur Münchner Innenstadt – eine Kombination, die den besonderen Reiz dieser Wohnlage ausmacht.

Ausstattungs-Beschreibung

Bauweise & Architektur

- Massive Bauweise mit 36,5 cm starken, hochwärmedämmenden Porotonziegeln
- Klassische Dacheindeckung mit Biberschwanz-Tondachziegeln
- Fenster und Fenstertüren aus weiß lackiertem Edelholz
- Dreifach-Isolierverglasung mit Wärmeschutzglas
- Elektrische Aluminiumrollläden mit Zentralsteuerung

Wohnen & Interieur

- Offener Kamin im großzügigen Wohnbereich
- Designküche mit Profiherd
- Schreinergefertigte Innentüren mit profilierten Holztürblättern
- Vollholzparkett und Natursteinböden in nahezu allen Räumen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, ausgenommen Hauswirtschafts- und Abstellraum im Untergeschoss

Bäder & Wellness

- Drei großzügige Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Wellnessbad im Souterrain
- Großzügige Sauna
- Bodengleich geflieste Duschen
- Rahmenlose Duschabtrennungen aus Glas
- Gäste-WC im Erdgeschoss

Technik & Komfort

- Türkommunikationssystem mit Videokamera und Farbmonitor
- Elektrisch bedienbares Zufahrtstor
- Elektrisch bedienbares Garagentor

Außenbereiche & Besonderheiten

- Terrassen und Wege mit hochwertigem Granitbelag
- Stilvoll gestalteter Weinkeller

Objektbeschreibung

Großzügige Räume, viel Licht und ein weitläufiger Südwestgarten prägen den besonderen Charakter dieser Villa. Das außergewöhnliche Raumangebot schafft viel Platz für Familie, Gäste, Arbeiten und unterschiedliche Lebensphasen.

Viel Licht und ein weitläufiger Südwestgarten prägen den besonderen Charakter dieser Villa. Das außergewöhnliche Raumangebot eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Familie, Gäste, Arbeiten und unterschiedliche Lebensphasen.

Bereits das repräsentative Entrée setzt ein besonderes Statement. Eine elegante Treppe, umlaufende Galerien und der schwebende Kristall-Kronleuchter bestimmen das eindrucksvolle Raumgefühl. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht ins Haus und schaffen schöne Blickbeziehungen zum Garten.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin und exklusiver Designküche. Von hier öffnen sich die Räume zu den sonnigen Terrassen und in den Südwestgarten. Die weitläufigen Außenflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für das Leben im Freien und die individuelle Gestaltung des Gartens.

Im Obergeschoss befindet sich die Master-Suite mit Ankleide und Bad en suite. Eine weitere Suite sowie ein separates Arbeitszimmer ergänzen diese Ebene. Das Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Gäste-, Jugend- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Auch das hochwertig ausgebaute Souterrain setzt den Anspruch des Hauses konsequent fort. Zwei helle Gästezimmer, vielseitig nutzbare Hobbybereiche, ein Wellnessbereich mit Sauna und Spa-Bad sowie ein stilvoll gestalteter Weinkeller schaffen zusätzlichen Raum für Gäste, Erholung und Genuss.

Vollholzparkett und Natursteinböden, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Edelholzfenster, schreinergefertigte Innentüren und sorgfältig ausgewählte Ausstattungsdetails unterstreichen die Qualität der Immobilie.

Die flexible Raumaufteilung eröffnet unterschiedlichste Möglichkeiten: als repräsentatives Familiendomizil, für mehrere Generationen oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten auf hohem Niveau miteinander verbinden möchten.

Der weitläufige Südwestgarten, das vielseitige Raumkonzept und die begehrte Wohnlage in München-Solln machen diese Villa zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Lebensentwürfe.

Eine Villa, die Raum für das Leben in all seinen Facetten bietet.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 62.70 kwh/(m²*a).
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Ihre Ansprechpartnerin:

Juliana Gröger
juliana.groeger@i-m-living.de
+49-172-8616112

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung, erteilt durch das Landratsamt Starnberg, Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben in diesem Exposé basieren ausschließlich auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Hinweis zu den Flächenangaben:

Die angegebenen Flächen basieren auf den uns vorliegenden Unterlagen bzw. ersatzweise auf am Objekt vorgenommenen Messungen. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere im Hinblick auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder bauordnungsrechtliche Vorgaben.

Hinweis zur Bilddarstellung:

Einzelne Fotografien wurden unter Einsatz von KI digital optimiert und dienen der Veranschaulichung. Abweichungen von der tatsächlichen Situation vor Ort sind daher möglich. Bauliche Gegebenheiten und wesentliche Merkmale der Immobilie wurden durch die Bearbeitung nicht verändert.

Finanzierung:

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach einer passenden Finanzierungslösung.

Vertraulichkeit:

Dieses Exposé ist ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Die Weitergabe von Objektunterlagen oder sonstigen Informationen an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Maklers. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung kann einen Schadensersatzanspruch des Maklers in Höhe der ortsüblichen Provision auslösen.

Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG):

Die Maklerin ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet, die Identität ihrer Vertragspartner sowie gegebenenfalls wirtschaftlich Berechtigter festzustellen und zu überprüfen. Die hierfür erforderlichen Angaben und Unterlagen sind auf Anfrage zur Verfügung zu stellen. Die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen nach dem GwG bleiben unberührt.

Käuferprovision:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages über die angebotene Immobilie beträgt die vom Käufer zu zahlende Maklerprovision 3 % des beurkundeten Kaufpreises zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, derzeit insgesamt 3,57 %. Etwaige vereinbarte Nebenleistungen, beispielsweise temporäre Wohnrechte des Verkäufers, können entsprechend der vertraglichen Vereinbarung in die Berechnungsgrundlage einbezogen werden. Kommt kein Kaufvertrag zustande, entstehen dem Interessenten keine Kosten.

Impressionen



