



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Kensington - Exklusiv - 2 Zimmer Designwohnung mit Garten und Terrasse



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_693	<b>Datum:</b>	05.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Ort:</b>	81479 München	<b>Wohnfläche:</b>	59,66 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	1.700,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	310,00 €
<b>Tiefgaragenstellplatz:</b>	100,00 €	<b>Warmmiete:</b>	2.010,00 €
<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	28,49 €		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2030-09-21
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2020
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Befuerung:</b>	Luftwärmepumpe
<b>Primärer Energieträger:</b>	LUFTWP	<b>Endenergiebedarf:</b>	17.70 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Jürgen Lenhardt
<b>Straße:</b>	Wolfratshausenstrasse 181	<b>Ort:</b>	81479 München
<b>Telefon:</b>	0049 1726292601	<b>Faxnummer:</b>	089 54858080
<b>E-Mail:</b>	juergen.lenhardt@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Wir freuen uns, Ihnen diese charmante, neuwertige Erdgeschosswohnung in der zentral gelegenen Wohngegend in Solln anbieten zu können. Die Wohnung ist ab dem 1. Juli 2024 bezugsfrei und bietet auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein harmonisches Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über zwei ansprechend geschnittene Zimmer, die viel Raum zur freien Entfaltung und individuellen Einrichtung bieten. Durch die großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung entsteht ein angenehmes Wohnambiente. Besonders hervorzuheben sind die folgenden Details:

### Wohnzimmer:

Das helle und geräumige Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die großen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

### Schlafzimmer:

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine Größe und den optimalen Schnitt, der eine flexible Möblierung ermöglicht.

### Küche:

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität. Die offenen Gestaltungsmöglichkeiten integrieren den Koch- und Essbereich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung.

### Badezimmer:

Das Badezimmer ist stilvoll gestaltet und verfügt über eine Badewanne. Hochwertige Armaturen und ein modernes Design runden das Bild ab. Des Weiteren befinden sich ein Waschmaschinen und Trockneranschluss im Bad.

### Außenbereich und Garten

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der eigene Garten, der zum Entspannen und Erholen einlädt. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel, Grillabende und gemütliche Stunden im Freien. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet eine grüne Oase mitten in der Stadt.

### Zusätzliche Ausstattungsmerkmale

**Stellplatz:** Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, der Ihnen die lästige Parkplatzsuche erspart und Ihrem Fahrzeug einen sicheren Abstellplatz bietet.

### Kellerraum:

Ein geräumiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

### Bodenbeläge:

In den Wohn- und Schlafräumen sind hochwertige Parkettböden verlegt, die für ein warmes Wohngefühl sorgen. Küche und Bad sind mit modernen Fliesen ausgestattet.

## Lage:

---

Die Wolfratshauer Straße 242 befindet sich im südlichen Stadtteil Solln, einem der begehrtesten Wohngebiete Münchens. Solln ist bekannt für seine grüne Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer guten Anbindung an das Münchener Stadtzentrum.

### Umgebung und Infrastruktur

#### Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen:

Die Wolfratshauer Straße bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und diverse Einzelhandelsgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem gibt es zahlreiche Cafés und Restaurants, die zu gemütlichen Stunden einladen.

#### Bildungseinrichtungen:

Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen. In Solln gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die alle bequem erreichbar sind.

#### Freizeit und Erholung:

Die Lage ist ideal für Naturliebhaber und Freizeitsportler. Der nahegelegene Forstenrieder Park bietet hervorragende Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren. Auch der Starnberger See ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

#### Verkehrsanbindung

##### Öffentlicher Nahverkehr:

Solln verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahn-Station Solln (S7) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen ins Münchener Stadtzentrum, welches in etwa 20 Minuten erreichbar ist. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot und ermöglichen eine flexible Mobilität innerhalb des Stadtteils und darüber hinaus.

##### Autobahnanbindung:

Die Nähe zur Autobahn A95 und der Mittleren Ringstraße sorgt für eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Verkehrsachsen. Dadurch sind sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Regionen und Ausflugsziele schnell erreichbar.

#### Grüne Umgebung:

Die vielen Grünflächen und Parks in unmittelbarer Nähe tragen zur hohen Wohnqualität bei und bieten zahlreiche Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

#### Sicherheit:

Solln ist als eines der sichersten Viertel Münchens bekannt. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet ein hohes Maß an Sicherheit und Lebensqualität.

## Ausstattung:

---

-gute Lage in Solln

- geräumiger Schnitt der Wohnung
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Smart Home Steuerung
- Tiefgaragenstellplatz
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Einbauküche

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen zu diesem eleganten Projekt steht Ihnen Herr Jürgen Lenhardt unter der Mobilfunknummer +49 172 62 926 01 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeit Verzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Der Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Provisionshinweis: Provisionsfrei für Käufer

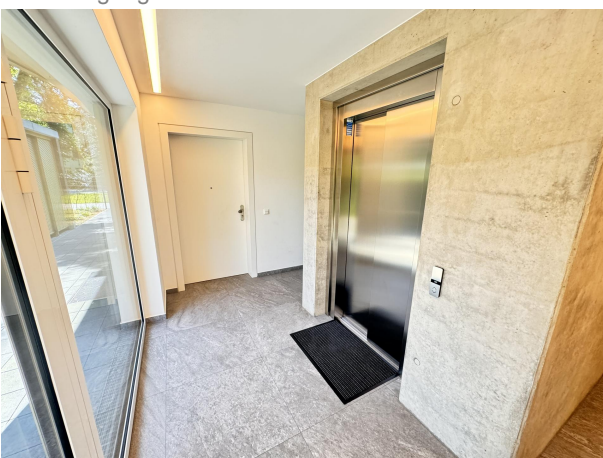
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

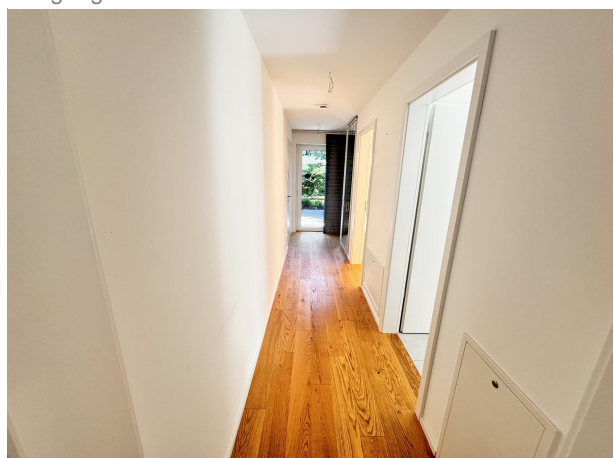
## Bilder

---

Hauseingang EG



Eingangsbereich Flur



Eingangsbereich mit Einbauschränken



helles Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



schöne Einbauküche



Zugang Terrasse



helles Schlafzimmer mit Zugang zum Garten



Tageslichtbad



Smart Home Steuerung



große Terrasse



sonnige Terrasse



Ansicht Haus



Grundriss

