

Verkauf einer Immobilie in Bestlage von München-Solln

Der Verkauf erfolgt ausschließlich von privat und provisionsfrei (Anfragen von Maklern zwecklos).

1. Das Anwesen

Das 580 m² große Grundstück wurde 1964 von Wüstenrot mit einem Bungalow bebaut und 1980 um eine Wohnküche und einen überdachten Freisitz im Süden erweitert. Das ebenerdige, teilunterkellerte Gebäude, ist in einem, dem Alter entsprechend guten aber renovierungsbedürftigem Zustand. Die Wohnfläche beträgt seit dem Anbau ca. 110 m².

Das Anwesen befindet sich in Solln am Vogelanger 34, in einer der schönsten Wohngegenden, die München zu bieten hat, nahe dem südlichen Stadtrand – in einmaliger, ruhiger Lage mit hervorragender Infrastruktur (Verkehrsanbindung, Einkaufen) inmitten einer gewachsenen, intakten Nachbarschaft.

Laut Stadt München besteht für das „Grundstück kein qualifizierter Bebauungsplan. Eine Bebauung wird nach §30 Abs. 3 BauGB i.V.m. §34 BauGB beurteilt, orientiert an der umliegenden Bebauung“, die überwiegend zweigeschossig ist.



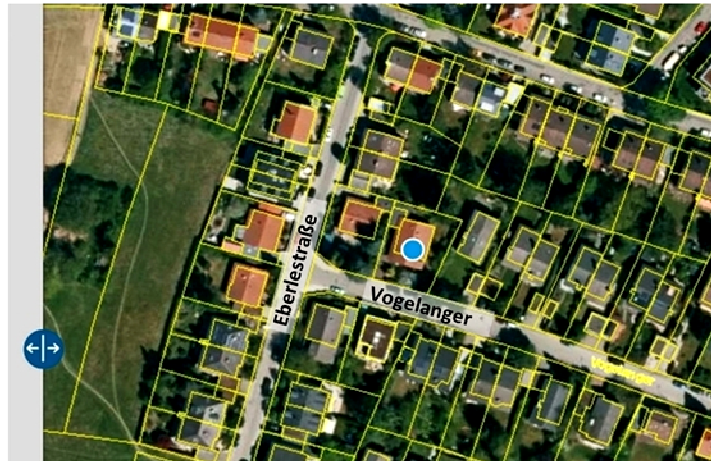
2. Die Lage

Solln, der südlichste Stadtteil Münchens, zählt zu den begehrtesten Wohnvierteln der Landeshauptstadt. Südlich der Herterichstraße findet sich ein gediegenes Wohngebiet in familienfreundlicher Atmosphäre und besonders hoher Wohn-, Freizeit- und Lebensqualität sowie einer gehobenen Sozialstruktur.

Das Anwesen befindet sich am Vogelanger 34, in einer abgelegenen Seitenstraße.

Informationen zur Grundsteuererklärung, Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)

Gemeinde	München
Gemarkung	Solln
Gemarkungsnummer	098704
Flurstückszähler	691
Flurstücksnummer	22
Amtliche Fläche	580 m ²
Tatsächliche Nutzung	580 m ² Wohnbaufläche



Die ausgesprochen ruhige Wohnlage paart sich mit hohem Freizeit- und Erholungswert, einer vortrefflichen Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

Etwa einen Kilometer entfernt erreichen Sie über ein Gestüt und die ‚Pferdewiesen‘ fußläufig oder mit dem Fahrrad den weitläufigen Forstenrieder Park, ein Naherholungsgebiet der Extraklasse. Die Isarauen und die Waldwirtschaft, einer von Münchens renommiertesten Biergärten mit bayerischem Lokalkolorit, sind 3 Kilometer östlich gelegen und per Rad gut erreichbar.

In gut 300 m Entfernung findet sich eine Bushaltestelle, von wo aus Sie in wenigen Minuten die S7-Linie erreichen, die Sie in 15 Minuten in Münchens Stadtzentrum bringt. Nur zwei Kilometer entfernt, erreichen Sie die A95, die Sie ins bayerische Voralpenland führt, eines der schönsten Naherholungsgebiete die Deutschland bietet, zum Starnberger See aber auch in die bayerischen Alpen mit Anschluss nach Tirol oder Italien.

An besagter Bushaltestelle findet sich ein Einkaufsareal mit umfangreichem Sortiment an Produkten und Dienstleistungen: Bäckerei, Metzgerei und Lebensmittelgeschäft, Bioladen, Eiskaffee, Schreibwaren, Drogeriemarkt, Frisör, Hörakustiker, Reisebüro, Bank- und Postbankfiliale, Vermögensberatung, ein Ärztehaus mit Praxen für Zahnheilkunde, Allgemeinmedizin, Naturheilkunde, Notfallmedizin, Diabetologie, Psychotherapie sowie ein Ayurveda-Gesundheitszentrum. Wenige Schritte weiter finden Sie außerdem ein Blumengeschäft und eine Tankstelle.

Die städtische KITA Vogelanger befindet sich quasi vor der Haustüre, Kindergarten und -krippe der katholischen Pfarrei in fußläufiger Reichweite, die Grundschule an der Sambergerstraße nur 600 Meter entfernt. Die Gartenstadt Solln bietet, vor allem in seinem historischen, einen Kilometer entfernten Ortskern, Restaurants, jeweils Freitag Vormittag einen Wochenmarkt und für sportlich Ambitionierte eine hervorragende Angebotsvielfalt, die höchsten Ansprüchen genügt: den Tennisclub im nahe gelegenen Großhesselohe, Golfclubs in Thalkirchen (9-Loch) und Straßlach (27-Loch), das Corona-Gestüt in unmittelbarer Nähe des Hauses, aber auch zahlreiche Fahrradwege im Forstenrieder Park und im bayerischen Oberland, Schwimmen oder Segeln in den oberbayerischen Seen, Bergwandern, Schifahren und Klettern in den Garmischer Alpen.

3. Das Gebäude

Das Gebäude wurde 1964 von der Fa. Wüstenrot als einer von insgesamt 10 Bungalows erbaut. 1975 erfolgte die Erweiterung der Garage in Richtung Norden und 1980 eine weitere Aufwertung der Immobilie durch den Ausbau des Wohngebäudes in südlicher Richtung um 21 m², wobei ein 12 m² überdachter, sonniger Freisitz mit gemauertem Grill und zugehörigem Schornstein entstand und die Küche zu einer gut 17 m² großen Wohnküche anwuchs. Die Wohnfläche beläuft sich seither auf ca. 110 m². Das Haus liegt lichtdurchflutet inmitten eines bezaubernden Gartens und verspricht eine einmalige Lebensqualität.

Das Gebäude ist teilunterkellert; es bietet neben einem beheizten Hobbyraum einen Heizungskeller, eine Waschküche und eine Abstell- bzw. Speisekammer. Zur Immobilie gehört außerdem eine geräumige Garage.

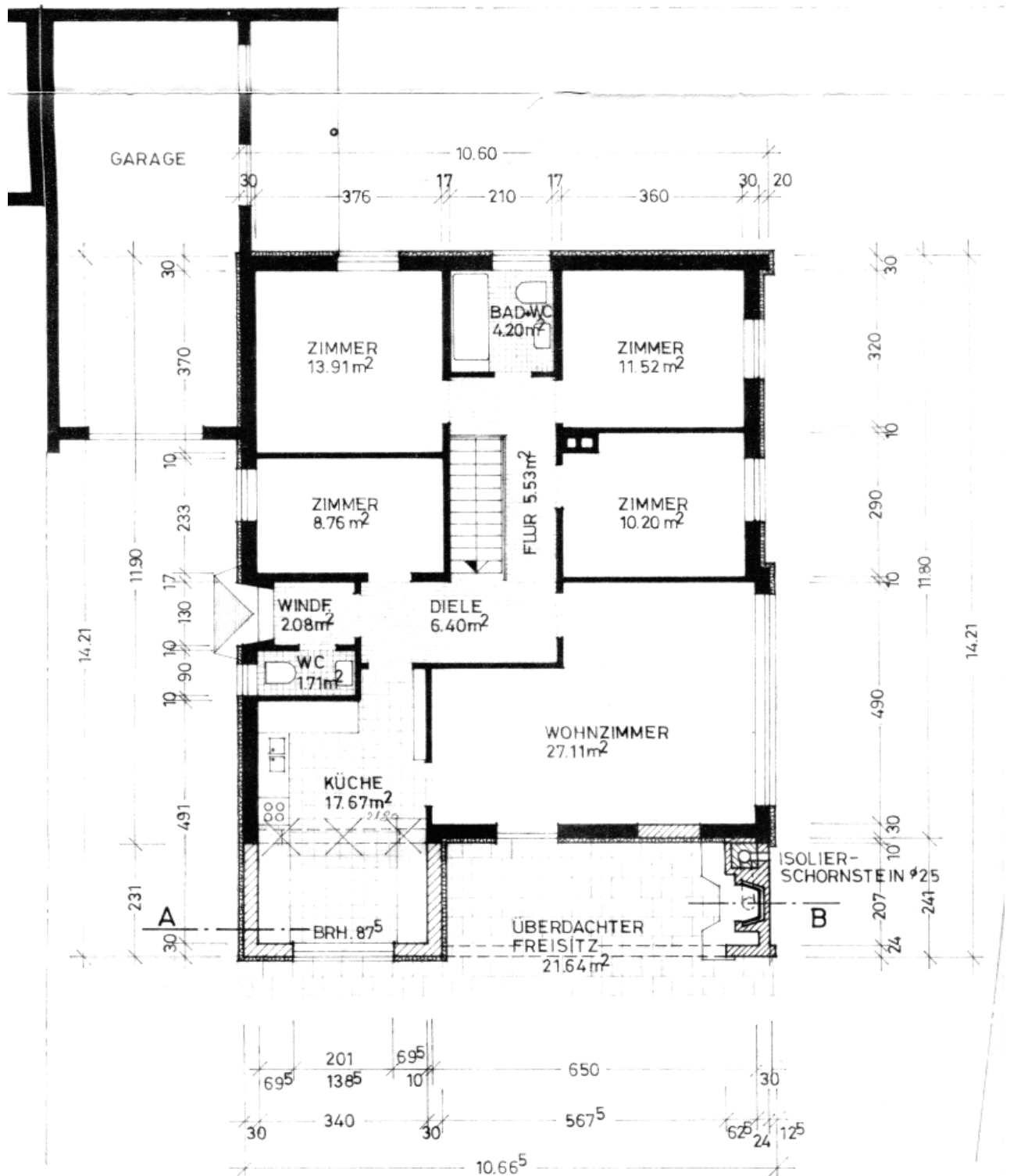
Das Gebäude wird mit Gas beheizt; im Januar 2015 wurde die Heizanlage erneuert und eine 13kW Viessmann Vitodens 200-W B2HA-13/2015 Heizanlage eingebaut (die Heizanlage wurde zuletzt am 24.07.2025 entsprechend §1 KÜO überprüft und für mängelfrei befunden). Vor etwa 20 Jahren wurde das Hausdach neu eingedeckt und die Dachsparren mit 10 cm Rollisolierung gedämmt. Laut Energieausweis vom 2.8.2025 liegt der Endenergiebedarf dieses Gebäudes bei jährlich 202,3 kWh/m².

Ungeachtet seines Baujahres vermittelt der Bungalow einen besonderen Charme. Das Gebäude ist solide gebaut und befindet sich in einem, seinem Alter entsprechend guten jedoch renovierungsbedürftigen Zustand. Es ist vollständig geräumt und bezugsfertig.

Die Flächenaufteilung und Größe der Räume können Sie dem umseitig abgedruckten Grundriss entnehmen; zu den einzelnen Gebäudeteilen finden Sie auf den Folgeseiten aktuelles Bildmaterial, dessen Zuordnung der Tabelle entnommen werden kann.

Raum	Fläche [m ²]	Bilder
Wohnküche (Süd)	17,6	1 ; 2
Wohnzimmer	27,1	3 ; 4
Schlafzimmer (Nord)	13,9	5 ; 6
Zimmer 1 (Ost)	11,5	7 ; 8
Zimmer 2 (Ost)	10,2	9 ; 10
Abstellraum (West)	8,7	11
Windfang/Diele/Flur	14,0	12
Bad	4,2	13 ; 14
WC	1,7	15
Freisitz überd. (25% von 11,7 m²)	2,9	-
Zusammen	111,8	- - -
Garage (5,10 x 2,60 m)	28,0	16

Grundriss und Flächenaufteilung



Bilder der Räumlichkeiten



Bild 1: Wohnküche (ca. 17,6m²)



Bild 2: Wohnküche



Bild 3: Wohnzimmer (ca. 27,1m²; Blick nach Osten)



Bild 4: Wohnzimmer (Blick nach Süden)



Bild 5: Schlafzimmer (ca. 13,9m²)



Bild 6: Schlafzimmer

Dank seiner Ausrichtung nach Norden ist das straßenabgewandte Schlafzimmer besonders ruhig positioniert und gewährleistet im Sommer wohlthuende Kühle.

Das Schlafzimmer besitzt einen Einbauschränk, dessen Rückwand den Abstellraum abgrenzt, der der Küche gegenüber gelegen ist (Bild 11).



Bild 7: Zimmer 1 (ca. 11,5m²; Blick nach Osten)



Bild 8: Zimmer 1



Bild 9: Zimmer 2 (ca. 10,2m²; Blickrichtung Osten)



Bild 10: Zimmer 2



Bild 11: Abstellraum (ca. 8,7m²)



Bild 12: Windfang, Diele, Flur (ca. 14,0m²)



Bild 13: Bad (ca. 4,2m²; Blickrichtung Nord)



Bild 14: Bad



Bild 15: WC (ca. 1,7m²; Ausrichtung West)



Bild 16: Garage (ca. 28m²)

4. Kaufpreis und Kontakt

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat

1.795.000 €

Wenden Sie sich bei Interesse an

Dr. Michael M. Zwick

m.zwick1@gmx.de

(Anfragen von Immobilienmaklern werden nicht beantwortet)