

München – Pasing

Wohnen mit Stil – Doppelhaushälfte in bester Lage von Pasing

????????? ??????????: 25225014



www.von-poll.com

???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 129,6 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 359 m²

???????? ??????????: 25225014 - 81243 München – Pasing

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25225014 - 81243 München – Pasing

?? ??? ??????

???????? ?????????	25225014	????? ??????	1.150.000 EUR
???????????	ca. 129,6 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	6		beträgt 2,00 % (inkl.
???????????	4		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1	?????????	Kaufpreises
????? ????????????	1986	?????????	???????
?????? ????????????	1 x ??????	???????????	
		???????	?????????, WC
			???????????, ?????,
			?????, ?????????

???????? ?????????: 25225014 - 81243 München – Pasing

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ??????????	148.18 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	23.04.2035	????????? ???????????? ?????????	E
???? ???????????	?????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1986

???????? ??: 25225014 - 81243 München – Pasing

?? ???????



???????? ?????????: 25225014 - 81243 München – Pasing

?? ????????



???????? ??????????: 25225014 - 81243 München – Pasing

?? ?????????



???????? ??: 25225014 - 81243 München – Pasing

?? ???????



???????? ?????????: 25225014 - 81243 München – Pasing

?? ????????



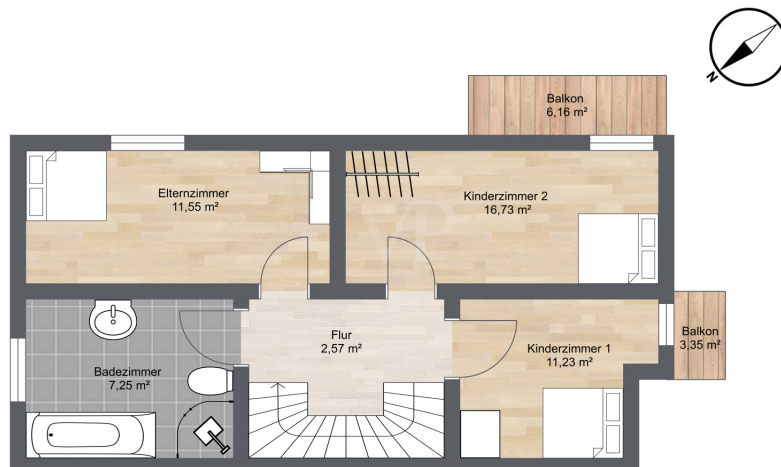
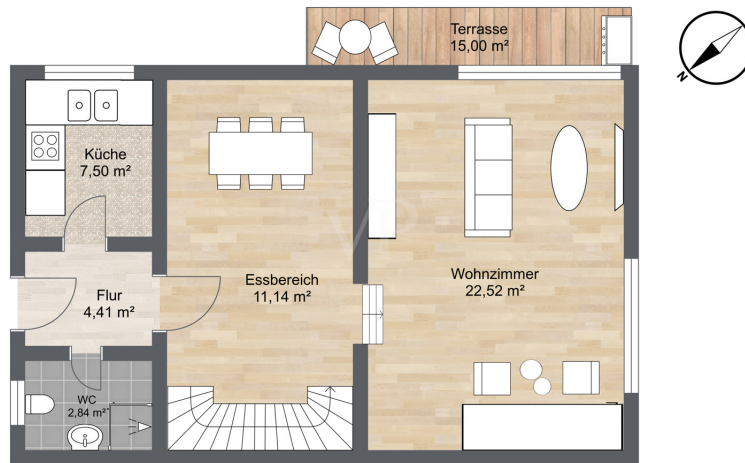
???????? ?????????: 25225014 - 81243 München – Pasing

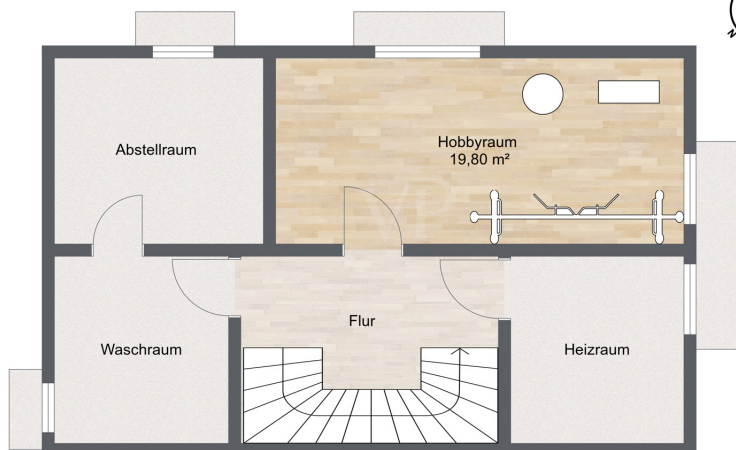
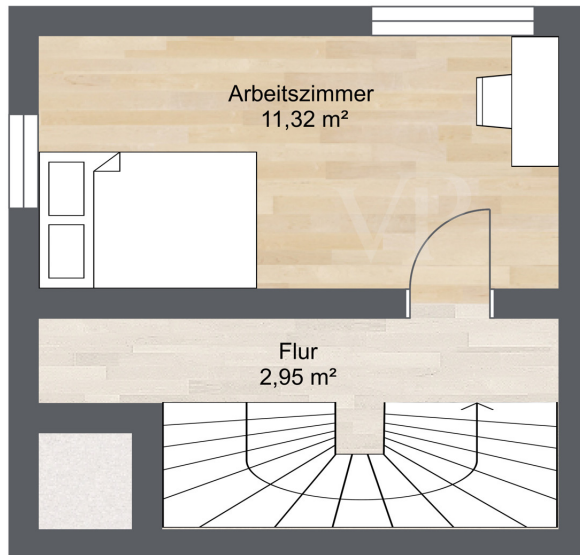
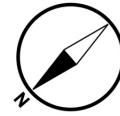
?? ?????????



???????? ??: 25225014 - 81243 München – Pasing

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25225014 - 81243 München – Pasing

??? ?????? ?????????

Diese gepflegte, bezugsfreie Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1986 befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im beliebten Münchner Stadtteil Pasing und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hohe Decken auf allen Ebenen sowie einen sonnigen Garten mit südöstlicher Ausrichtung. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einem Grundstück von ca. 359 m² bietet das Haus auf vier Ebenen ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl. Ein von einem Architekten vollständig ausgearbeiteter Entwurf zur Erweiterung um ca. 60 m² Wohnfläche liegt bereits vor – inklusive detaillierter Planunterlagen, die eine Einreichung bei Bedarf ermöglichen. Im Erdgeschoss erstrecken sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein einladender Essbereich sowie eine separate Küche mit direktem Zugang zu den gemeinschaftlichen Wohnbereichen – ideal für gesellige Abende oder den Alltag mit Familie. Ein Gäste-WC komplettiert diese Etage. Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Schlafzimmer, von denen zwei jeweils Zugang zu einem eigenen Balkon haben – ideale Rückzugsorte für einen ruhigen Start in den Tag. Das funktional gestaltete Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Ein echtes Plus ist das ausgebaute Dachgeschoss mit einem zusätzlichen Zimmer, das sich flexibel als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder Rückzugsort nutzen lässt. Im Untergeschoss befindet sich ein weiterer Raum, der sich hervorragend als Hobby- oder Fitnessraum eignet. Die Immobilie ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand, sodass Sie sofort einziehen können. Die hohen Decken auf allen Ebenen schaffen eine luftige und offene Atmosphäre, und der liebevoll angelegte Garten bietet nicht nur Sonne und Ruhe, sondern durch die dichte Bepflanzung auch ein hohes Maß an Privatsphäre – ein geschützter Rückzugsort mitten im Grünen. Die Lage in einem gewachsenen Wohnumfeld von Pasing kombiniert Ruhe mit einer sehr guten Anbindung und Infrastruktur. Diese charmante Doppelhaushälfte ist ein ideales Zuhause für alle, die Wohnkomfort, Platz und Lebensqualität miteinander verbinden möchten.

??????? ???????: 25225014 - 81243 München – Pasing

??????????????? ??? ?????????

HIGHLIGHTS

- * Ruhige, begehrte Lage
- * Optimale Raumaufteilung
- * Architektenplanung für ca. 60m² Wohnflächenerweiterung vorhanden
- * Sehr gute Infrastruktur
- * Ausgebautes Dachgeschoss
- * Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung
- * Untergeschoss mit Hobbyraum
- * Abschließbare Garage
- * Sofort bezugsfrei

??????? ???????: 25225014 - 81243 München – Pasing

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Anliegerstraße im Herzen von Alt-Pasing – eine der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Westen. Das gewachsene Wohnviertel ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern, altem Baumbestand und einer angenehm entspannten Nachbarschaftsatmosphäre. Durch die verkehrsberuhigte Lage gibt es kaum Durchgangsverkehr – ideal für Familien mit Kindern und alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich charmante Cafés, kleine Läden des täglichen Bedarfs sowie traditionsreiche Bäckereien und Metzgereien. Auch mehrere Kindergärten und Schulen sind fußläufig gut erreichbar – darunter Einrichtungen mit exzellentem Ruf. Für den größeren Einkauf oder einen Stadtbummel bieten sich die Pasing Arcaden an, die in kurzer Zeit mit dem Fahrrad oder Bus erreichbar sind. Rund 150 Geschäfte sorgen dort für ein vielfältiges Angebot von Mode bis Technik. Die Nähe zur Würm mit ihren idyllischen Uferwegen ermöglicht spontane Spaziergänge oder Joggingrunden direkt vor der Haustür. Auch der weitläufige Nymphenburger Schlosspark und das malerische Schloss Blumenburg sind mit dem Fahrrad schnell erreichbar und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der Pasinger Bahnhof – einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Münchens – liegt nur wenige Minuten entfernt. Von dort erreicht man mit der S-Bahn oder dem Regionalzug die Innenstadt in etwa 15 Minuten. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sind zudem Ausflugsziele wie der Starnberger See oder das Alpenvorland schnell mit dem Auto erreichbar. Diese Mikrolage vereint auf ideale Weise städtisches Leben mit ruhigem, naturnahem Wohnen – perfekt für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

??????? ?????????: 25225014 - 81243 München – Pasing

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 148.18 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25225014 - 81243 München – Pasing

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com