München – Pasing

Reiheneckhaus in Pasing – hochwertig saniert & ruhig gelegen

??????? ????????: 25225031

www.von-poll.com

???? ????????: 2.670 EUR • ?????????: ca. 124,67 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 500 m²

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

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

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

?? ??? ?????

??????? ????????	25225031
?????????	ca. 124,67 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1961
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 30 EUR (?????????)

???? ????????	2.670 EUR
????????? ???????	210 EUR
???? ???????????	2019
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.02.2030
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	152.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1961

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

?? ???????

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

?? ???????

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

?? ???????

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

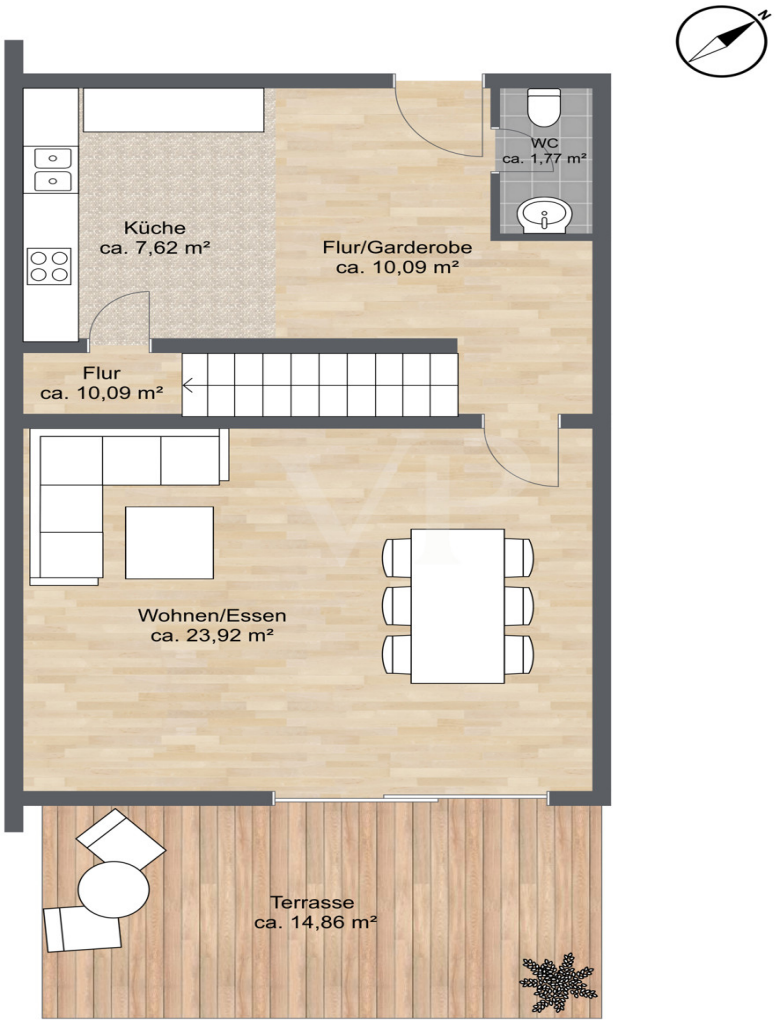
?? ???????

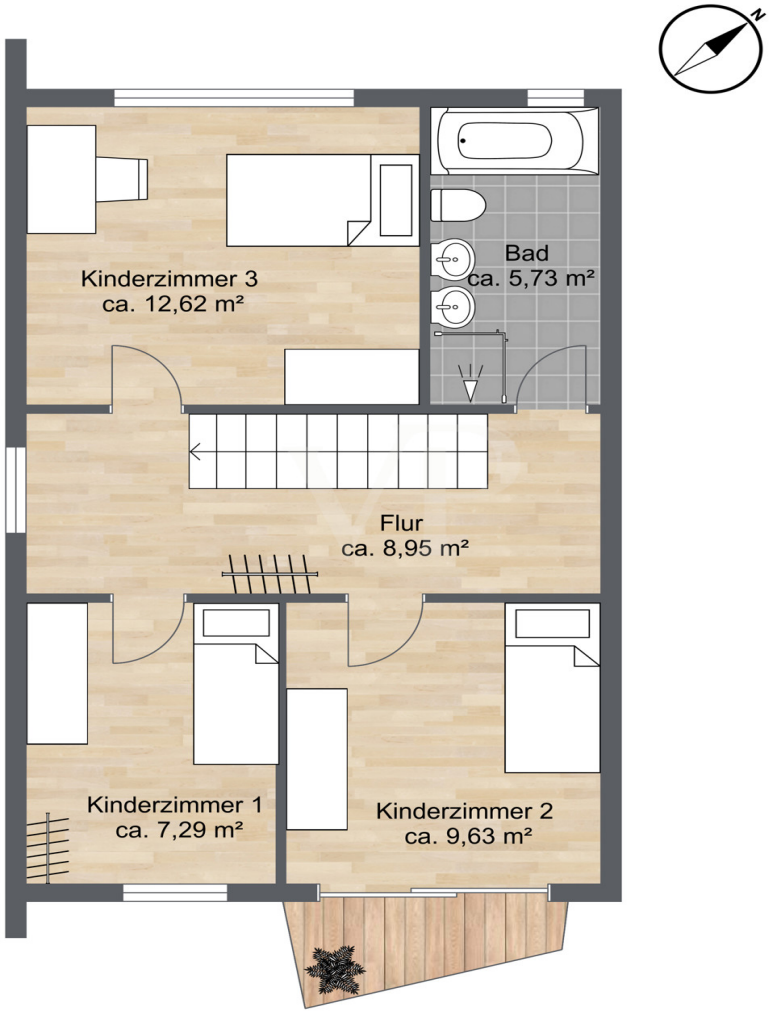
??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

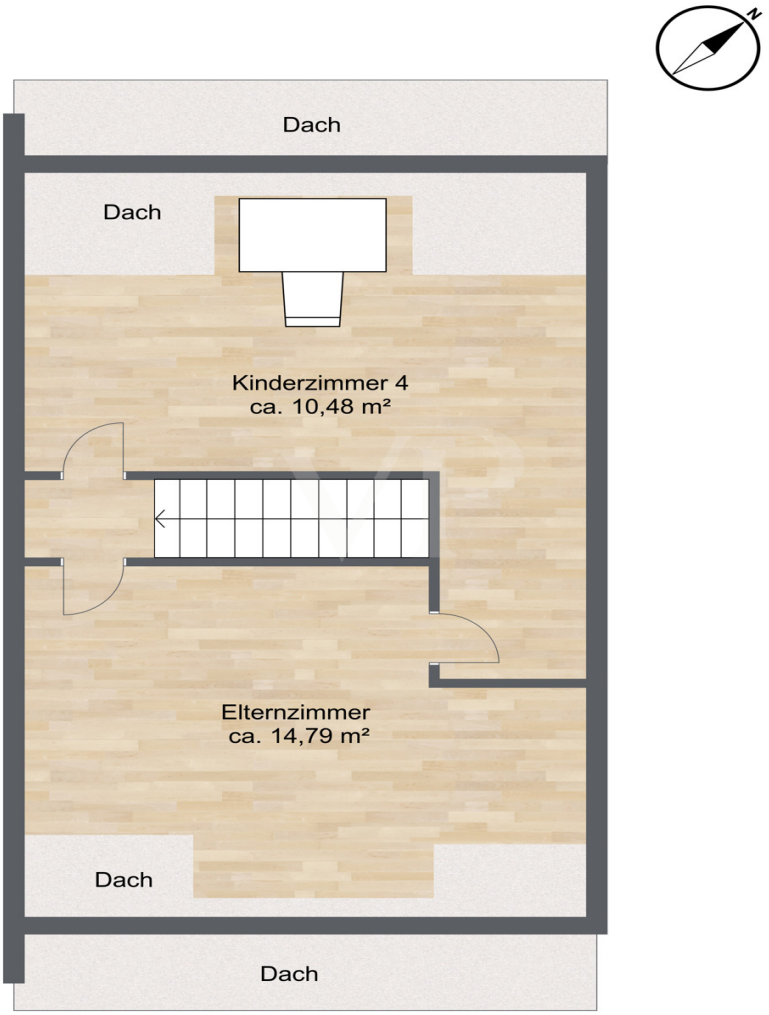
?? ???????

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

??????




N
Kinderzimmer 3
ca. 12,62 m²
Bad
ca. 5,73 m²
Flur
ca. 8,95 m²
Kinderzimmer 1
ca. 7,29 m²
Kinderzimmer 2
ca. 9,63 m²


N
Dach
Dach
Kinderzimmer 4
ca. 10,48 m²
Elternzimmer
ca. 14,79 m²
Dach
Dach

N
Heizung
ca. 18,78
WC
ca. 1,39 m²
Zimmer
ca. 17,86 m²
Flur
ca. 7,98 m²

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

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

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

In einer der gefragtesten Wohnlagen von München-Pasing erwartet Sie dieses charmante Reiheneckhaus – ein Zuhause, das auf stilvolle Weise modernes Wohnen, zeitlose Eleganz und durchdachte Architektur vereint. Auf drei Etagen und einer großzügigen Wohnfläche von ca.?125?m², eingebettet in ein sonniges Grundstück von ca.?500?m², entfaltet sich ein Wohnerlebnis, das keine Wünsche offenlässt.

Das Haus wurde umfassend saniert und mit viel Liebe zum Detail hochwertig ausgestattet. Es präsentiert sich in erstklassigem Zustand und ist mit einem modernen Möblierungskonzept versehen.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses beeindruckt das Haus mit einer lichten Atmosphäre: hohe Decken, edle Lichtspots und ein fließender Grundriss schaffen ein einladendes Ambiente. Die offene Küche – ausgestattet mit modernen Miele-Geräten – ist ein echter Blickfang und fügt sich nahtlos in das elegante Wohn- und Esskonzept ein. Großzügige Fensterfronten geben den Blick frei auf die sonnige Südost-Terrasse und den liebevoll angelegten Garten – ein geschützter Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen. Ein stilvoll gestaltetes Gäste-WC komplettiert diese Ebene.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei harmonisch geschnittene Schlafzimmer sowie ein elegantes Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung. Der Balkon in Südost-Ausrichtung lädt zum Verweilen ein und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne.
Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert den Wohnkomfort um zwei weitere Räume – ideal als Rückzugsort für Familie oder Gäste, aber auch bestens nutzbar als Homeoffice oder Kreativbereich.
Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Souterrain, das über einen separaten Flur erschlossen wird. Hier befindet sich ein zusätzliches Schlafzimmer mit eigenem, modern ausgestattetem Badezimmer – optimal für Gäste, ein Au-pair oder als separater Arbeitsbereich. Der angrenzende Heizraum bietet darüber hinaus praktischen Stauraum.

Das gesamte Haus überzeugt mit moderner, zeitloser Ausstattung, klarer Linienführung und einem fein abgestimmten Farb- und Lichtkonzept. Hochwertige Materialien und stilvolle Möblierung unterstreichen das besondere Wohngefühl. Ein Einzug ist ab dem 01.07.2025 möglich – das stilvoll eingerichtete Zuhause wird möbliert vermietet. Auf Wunsch können einzelne Möbelstücke in Absprache auch entfernt werden.

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

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

HIGHLIGHTS:
* Vollmöbliertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von München-Pasing
* Gepflegter großer Garten
* Komplett saniert und renoviert – hochwertiger Zustand, sofort bezugsfertig
* 3 Etagen + Unterkellerung – viel Raum für Familien oder Wohnen & Arbeiten
* Offene Küche mit modernen Miele-Geräten im stilvollen Design
* Voll ausgebautes Dachgeschoss mit 2 Schlafzimmern und zusätzlichem Badezimmer
* Ruhige Wohnlage mit urbaner Anbindung – Naherholung, Schulen & Einkauf in direkter Umgebung
* Moderne, zeitlose Ausstattung mit stilvollen Lichtspots und klarer Linienführung
* Einzug ab dem 01.07.2025 möglich
* Vermietung möbliert – stilvoll und hochwertig ausgestattet

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

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

Die Lage in einem ruhigen Wohngebiet unweit des Pasinger Stadtparks zählt zu den gefragtesten Wohnadressen im Münchner Westen. Eingebettet in ein gewachsenes, grünes Umfeld, profitieren Bewohner hier von einer hervorragenden Kombination aus urbaner Infrastruktur, geschichtsträchtiger Umgebung und hohem Freizeitwert.

Pasing blickt auf eine lange Geschichte zurück: Bereits im Jahr 763 erstmals urkundlich erwähnt, war der Stadtteil über Jahrhunderte eine eigenständige Gemeinde mit eigener Verwaltung. Auch heute bewahrt er seinen besonderen Charakter – mit einem lebendigen Zentrum rund um den Bahnhof und Marienplatz sowie der Nähe zur Pasinger Villenkolonie, einem bedeutenden architekturgeschichtlichen Ensemble der Prinzregentenzeit.

Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und medizinischer Versorgung. Die nahegelegenen Pasing Arcaden mit rund 150 Geschäften unterschiedlichster Branchen garantieren ein komfortables Einkaufserlebnis auf hohem Niveau.

Auch kulturell hat Pasing viel zu bieten: Die Pasinger Fabrik mit ihrem abwechslungsreichen Programm aus Theater, Ausstellungen und Konzerten ist über die Stadtteilgrenzen hinaus bekannt. Weitere kulturelle Impulse setzen das KUPA West und der idyllische Park des Ebenböckhauses.

Die Naherholung beginnt direkt vor der Haustür: Spaziergänge entlang der Würm, Ausflüge in den Nymphenburger Schlosspark oder zum nahegelegenen Schloss Blutenburg machen das Viertel besonders lebenswert. Familien profitieren zudem von einem vielfältigen Bildungsangebot – mit zahlreichen Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie privaten Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Der fußläufig erreichbare Pasinger Bahnhof bietet Anschluss an mehrere S-Bahn-Linien, Regionalzüge und den Fernverkehr. Die Münchner Innenstadt ist ebenso schnell erreichbar wie das Fünfseenland oder das Alpenvorland. Auch mit dem Auto ist die Lage optimal angebunden.

Insgesamt überzeugt die Mikrolage durch ihr ausgewogenes Verhältnis von städtischer Vielfalt, historischer Substanz und naturnaher Lebensqualität – ein Standort, der modernen Ansprüchen ebenso gerecht wird wie dem Wunsch nach Ruhe und Rückzug.

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2030.
Endenergiebedarf beträgt 152.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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.

??????? ????????: 25225031 - 81243 München – Pasing

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

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

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com