

Pasing/Obermenzing

# Miete: Erstbezug nach Kernsanierung - charmante 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Denkmalhaus 1897!

Property ID: 24036009-6



RENT PRICE: 2.213 EUR • LIVING SPACE: ca. 83,52 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## At a glance

Property ID	24036009-6	Modernisation / Refurbishment	2024
Living Space	ca. 83,52 m <sup>2</sup>	Condition of property	Renovated
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	3.5	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1897		

Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Pellet-Fuelled		



Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## The property



Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## The property





Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## The property



Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## The property





Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## The property



Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## The property





Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## The property



Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## The property





Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## The property





Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## The property





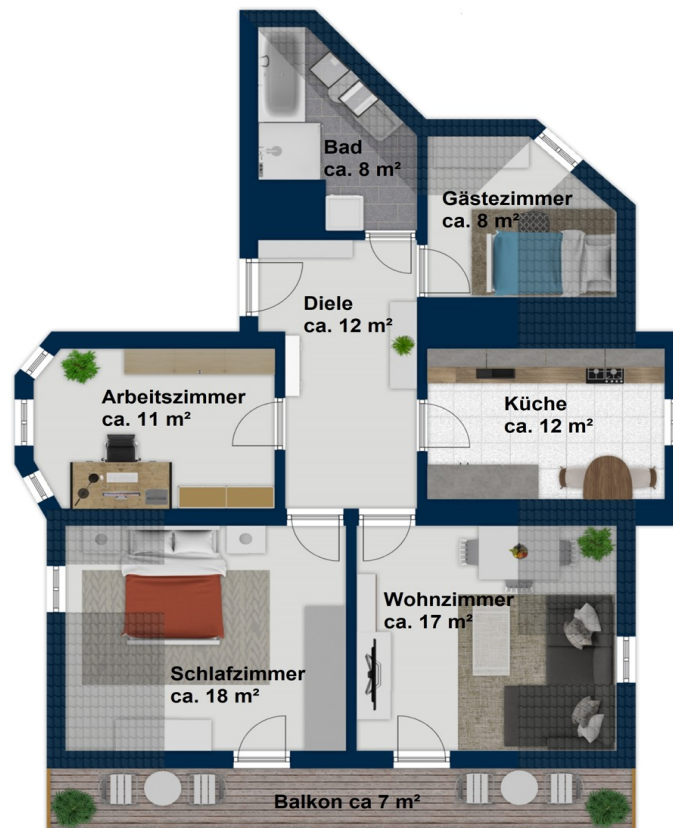
Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## The property



Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## A first impression

In diesem historischen, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus befindet sich die charmante 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Miete. Sie ist ideal für Alleinstehende oder Paare geeignet, die ein stilvolles Zuhause suchen. Die einladende Wohnung präsentiert sich im Erstbezug nach einer umfassenden und hochwertigen Kernsanierung des ganzen Hauses, bei der die historischen Merkmale liebevoll erhalten und gleichzeitig modernisiert wurden. Die Wohnung verfügt über hohe Decken und hochwertigen Fischgrätparkett. Alle Räume sind mit Fenstern ausgestattet. Die großzügige Diele bietet Zugang zu allen Räumen der Wohnung. Über das Wohn- und Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon. Außerdem verfügt die Wohnung über ein Arbeitszimmer und das kleine Gästezimmer bietet zusätzlichen Komfort. Die großzügige mit hochwertigen und neuen Miele- und Siemensgeräten ausgestattete Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, bodentiefe Regendusche und Fußbodenheizung ausgestattet. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Durch die vollständig erneuerte Elektroinstallation konnte eine zeitgemäße Anzahl an Steckdosen sowie LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen realisiert werden. Nach derzeitiger Planung der Telekom wird Mitte des Jahres Glasfaser gelegt; ein Hausanschluss ist beantragt sowie Leerrohre verlegt. Es ist eine Bewerbung für den Fassadenpreis der Stadt München 2025 vorgesehen. In der Anzeige ist ein 360°-Rundgang zur virtuellen Besichtigung vorab enthalten. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Details of amenities

- \* Historisches, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus - Baujahr 1897
- \* Erstbezug nach umfassender und hochwertiger Kernsanierung des ganzen Hauses (2024)
- \* Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung
- \* Neue Einbauküche mit hochwertigen Miele- und Siemensgeräten (inkl. Spülmaschine)
- \* Balkon
- \* Hochwertiger Fischgrätparkett
- \* Großzügige charmante Diele
- \* Fenster in allen Räumen
- \* Akustikdecken zur Vermeidung von Lärm innerhalb des Hauses
- \* Ausreichend Steckdosen & Lan-Anschluss in allen Wohnräumen vorhanden
- \* Bodentiefe Regendusche, Badewanne und Fußbodenheizung sowie Waschmaschinenanschluss im Bad
- \* Kellerabteil mit Luftentfeuchter
- \* Pellets-Zentralheizung sowie Vorrüstung für eine ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu errichtende Photovoltaikanlage
- \* Kurzfristig bezugsfrei - Einzug nach Absprache



Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## All about the location

Das Haus gehört zur August-Exter-Villenkolonie II. Dem Gartenstadt-Gedanken folgend wurden in den zwei Villenkolonien über 200 Gebäude errichtet, von denen heute eine Vielzahl denkmalgeschützt ist. München-Pasing präsentiert sich als charmantes Wohnviertel im Westen der Stadt. Die Straßen sind von gepflegten Grünflächen und Bäumen gesäumt, was eine angenehme Atmosphäre schafft. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, kleine Geschäfte, Restaurants und gemütliche Cafés, die den Bewohnern eine vielfältige Auswahl an Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bieten. Direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite der Alten Allee mit Tempo 30-Zone befindet sich eine öffentliche 15.000 m<sup>2</sup> große Parkanlage, die kürzlich neu gestaltet wurde. Der Kronberg Weiher an der malerischen Würm ist in weniger als fünf Minuten zu Fuß zu erreichen. Das denkmalgeschützte Haus befindet sich direkt an der Grenze zur der begehrten Wohngegend Obermenzing mit Schloss Blütenburg, das man der Würm folgend erreicht. Der Standort verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Station Pasing ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in die Innenstadt und in andere Teile Münchens. Der Pasinger Bahnhof bietet ebenfalls eine gute Anbindung an den Regional- und Fernverkehr.

ENTFERNUNGEN: - Bus Linie 56 - ca. 150 m entfernt - Bus Linie 160 - ca. 800 m entfernt - S-Bahn & ICE „Pasing Bahnhof“ - ca. 800 m entfernt, 10 Min. zu Fuß oder 4 Min. mit dem Fahrrad - Flughafen München - ca. 45 km, ca. 37 Autominuten - Marienplatz München - ca. 13 km, ca. 24 Autominuten & ca. 8 Min. mit dem Zug ab Pasing Bahnhof - Hauptbahnhof München - ca. 10 km, ca. 25 Autominuten - Supermarkt (REWE, EDEKA, NORMA, HIT) - ca. 850 m bis 2 km entfernt - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 850 m bis 2 km entfernt - Pasing Arcaden - ca. 1,2 km entfernt

Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Other information

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.



Property ID: 24036009-6 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Munich  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)