

Pasing/Obermenzing

# Miete: Erstbezug nach Kernsanierung in denkmalgeschütztem Altbau 1897 - 2-Zimmer- Wohnung mit Balkon

CODE DU BIEN: 24036009-3



PRIX DE LOYER: 1.656 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,48 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24036009-3
Surface habitable	ca. 62,48 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1897

Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc- cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pellet		



CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## La propriété





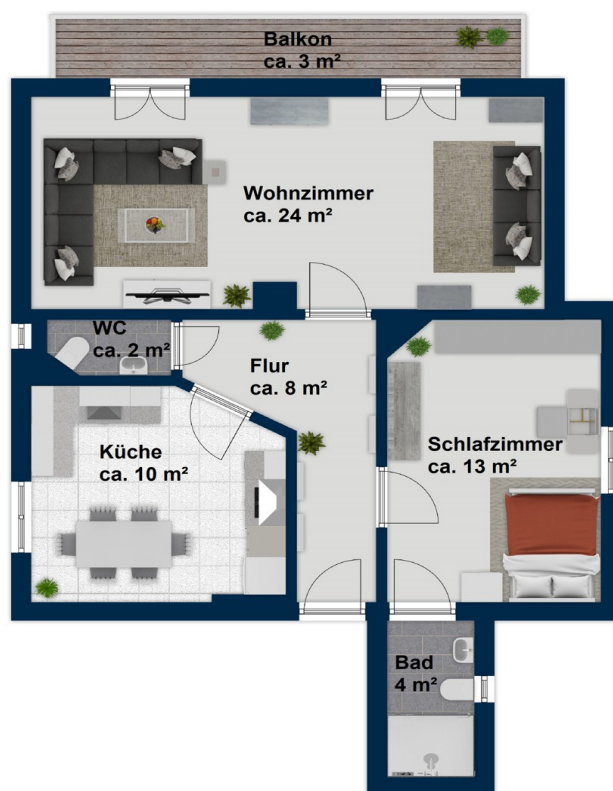
CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing**

## Une première impression

In diesem historischen, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus befindet sich die charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 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 versehen. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon. Die Einbauküche ist mit hochwertigen und neuen Miele- und Siemensgeräten ausgestattet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC für erhöhten Komfort. 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 letzter 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!

CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Détails des commodités

- \* Historisches, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus - Baujahr 1897
- \* Erstbezug nach umfassender und hochwertiger Kernsanierung des ganzen Hauses (2024)
- \* Großzügige 2-Zimmer-Wohnung
- \* Geräumiges Wohnzimmer
- \* Neue Einbauküche mit hochwertigen Miele- und Siemensgeräten (inkl. Spülmaschine)
- \* Balkon
- \* Bad en suite mit bodentiefer Regendusche und Fußbodenheizung
- \* Zusätzliches Gäste-WC
- \* Hochwertiger Fischgrätparkett
- \* Fenster in allen Räumen
- \* Pellets-Zentralheizung sowie Vorrüstung für eine ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu errichtende Photovoltaikanlage
- \* Akustikdecken zur Vermeidung von Lärm innerhalb des Hauses
- \* Ausreichend Steckdosen & Lan-Anschluss in allen Wohnräumen vorhanden
- \* Waschmaschinenanschluss in der Küche
- \* Kellerabteil mit Luftentfeuchter
- \* Ideal für Alleinstehende oder Paare
- \* Kurzfristig bezugsfrei - Einzug nach Absprache

CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Tout sur l'emplacement

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



CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24036009-3 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)