

München – Pasing

# Charmantes Wohnen auf zwei Ebenen: Erdgeschosswohnung mit privatem Garten

????????? ??????????: 23225033



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

???? ??????: 660.000 EUR • ??????????: ca. 84,1 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 23225033 - 81241 München – Pasing

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

???????? ??????????: 23225033 - 81241 München – Pasing

?? ??? ??????

???????? ??????????	23225033	????? ???????	660.000 EUR
?????????????	ca. 84,1 m <sup>2</sup>	?????????????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	3		
?????????????? ??? ?????????????	2	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	1	?????????????????????????	ca. 27 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2000	?????????	?????????, ??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23225033 - 81241 München – Pasing

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
???? ???? ????????	??????	???????	63.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ???	17.04.2028	???????????? ????????????	
???? ???? ????????	??????	???????????? ???????????? ???????????	B

???????? ??????????: 23225033 - 81241 München – Pasing

?? ?????????



???????? ??????????: 23225033 - 81241 München – Pasing

?? ?????????



???????? ??????????: 23225033 - 81241 München – Pasing

?? ?????????



???????? ??????????: 23225033 - 81241 München – Pasing

?? ?????????





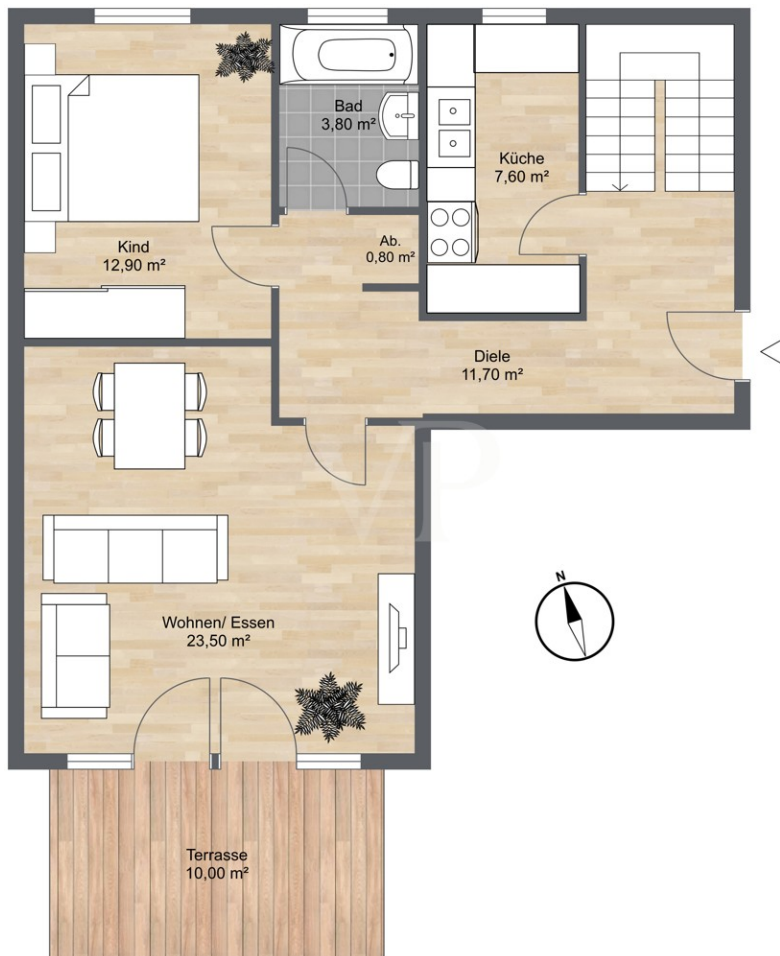
???????? ??????????: 23225033 - 81241 München – Pasing

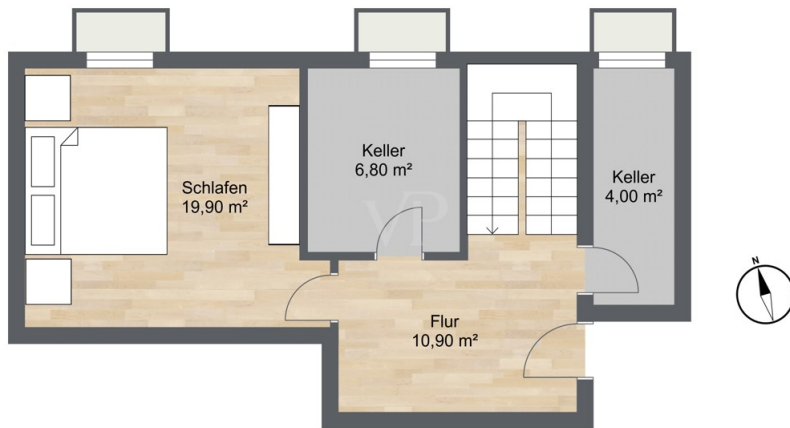
?? ?????????



???????? ??????????: 23225033 - 81241 München – Pasing

???????





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

??????? ???????: 23225033 - 81241 München – Pasing

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

Diese großzügigen Erdgeschosswohnung befindet sich eingebettet in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage. Diese bezaubernde Immobilie besticht nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre großzügige Raumaufteilung und den zauberhaften Garten. Mit einer Wohnfläche von etwa 84 Quadratmetern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Familien und Paare, die ein komfortables Zuhause suchen. Die Wohnung besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung, die den Anforderungen eines modernen Lebensstils gerecht wird. Der helle und geräumige Wohnbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die angrenzende Küche ist mit allen notwendigen Annehmlichkeiten ausgestattet, um köstliche Mahlzeiten zuzubereiten. Die Wohnung verfügt über zwei gleichmäßig helle und geräumige Schlafzimmer, die einen idealen Rückzugsort nach einem langen Tag bieten und erholsamen Schlaf garantieren. Das moderne Badezimmer ist mit einer großzügigen Dusche und anderen Annehmlichkeiten für den täglichen Komfort ausgestattet. Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der wunderschön gestaltete Garten, der direkt von der Wohnung aus zugänglich ist. Hier können Sie sich in Ihrer eigenen grünen Oase entspannen und die Natur in vollen Zügen genießen. Der Garten bietet ausreichend Platz für gemütliche Gartenmöbel, einen Grillbereich oder sogar Spielgeräte für Kinder. Die Lage der Wohnung ist ebenso unschlagbar. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend, fernab vom Trubel der Stadt, und dennoch äußerst zentral in Pasing. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles bequem erreichen können. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 23225033 - 81241 München – Pasing

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

#### HIGHLIGHTS

- Designerleuchten im Eingangsbereich
- Italienische Fliesen
- Fußbodenheizung einzeln steuerbar
- Elektrische Rollos in allen Zimmern
- Hochwertige Küchengeräte von Küppersbusch
- Qualitative Armaturen im Bad von Hans Grohe
- Terrassenzugang mit schön angelegten Garten
- Einbruchsicherung zur Terrassentür
- Elektrische Markisen
- Renovierung des Hauseingangs im Jahr 2021
- Erneuerung der Heizung im Jahr 2017
- Separater Gemeinschafts Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschafts Fahrradkeller

???????? ??????????: 23225033 - 81241 München – Pasing

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

Pasing ist das vielleicht lebhafteste Viertel des Münchner Westens. Rund um den Bahnhof und den Marienplatz ist immer etwas los. Von 1905 bis 1938 war das quirlige Pasing eine eigenständige Stadt. 1938 wiederum wurde Pasing in München eingemeindet, um die Metropole zu vergrößern. Seine eigene Bezirksverwaltung behielt Pasing zunächst. Erst 2005 wurde Pasing ein vollständiger Stadtteil von München. Heute bildet Pasing zusammen mit Obermenzing den Stadtbezirk 21. Eine bauhistorische bedeutsame Vergangenheit hat die Pasinger Villenkolonie, welche zu den schönsten Stadtvierteln Münchens gehört und Zeugnis des Siedlungsbaus und Architektur der Prinzregentenzeit ist. Initiator war der Architekt und Stadtplaner August Exter. Neben ihm haben unter anderen auch Richard Riemerschmid und Bernhard Borst in der Kolonie gebaut. Die Häuser und Villen wurde im Sinne eines Gartenstadt-Konzepts errichtet und sind heute meist denkmalgeschützt. Neben diversen Freizeitmöglichkeiten und weitläufigen Naturflächen hat der Stadtteil eine ausgeprägte Kulturszene. In der Pasinger Fabrik finden wechselnde Ausstellungen und Theater- und Opernvorstellungen statt. Im KUPA West haben Künstler ihre Ateliers untergebracht und stellen dort auch ihre Werke aus. Im Park des Ebenböckhauses finden im Sommer verschiedene kulturelle Events statt. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den im Jahre 2011 eröffneten Pasing Arcaden. Circa 150 Geschäfte von Drogerien, Modebutiken und Lebensmittelmärkten bis hin zu Lifestyle-Geschäften versorgen die Besucher mit Gütern des täglichen Bedarfs. Nutzen Sie Ihre Freizeit, um an der Würm oder im Nymphenburger Schlosspark spazieren zu gehen. Auch das malerische Schloss Blutenburg hat einiges zu bieten. Neben 17 verschiedenen Kindergärten überzeugt Pasing mit zwei Grundschulen, einer Mittelschule, zwei Fachoberschulen, einer Privatschule, einer Realschule sowie vier Gymnasien. Somit wird jede Altersklasse und Bildungsstufe gezielt gefördert. Vor allem die ausgezeichnete Anbindung über den ICE-Bahnhof an die Innenstadt schätzen viele Pasinger. Über die Stammstrecke der S-Bahn oder Regionalzügen erreichen Sie die Innenstadt im 5-Minuten-Takt innerhalb von 15 Minuten. Auch mit dem Auto brauchen Sie lediglich 20 Minuten in die Innenstadt, 25 Minuten zum Starnberger See sowie 45 Minuten in die Alpen.

??????? ???????: 23225033 - 81241 München – Pasing

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 63.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 23225033 - 81241 München – Pasing

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

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

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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