

München - Pasing

## 3-Zimmer-Altbauwohnung in Pasing

Objektnummer: 26391004



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26391004 - 81241 München - Pasing**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26391004 - 81241 München - Pasing

## Auf einen Blick

|              |                       |                               |   |
|--------------|-----------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26391004              | Kaufpreis                     | 695.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 86 m <sup>2</sup> | Wohnung                       | Etagenwohnung   |
| Zimmer       | 3                     | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                     | Modernisierung /<br>Sanierung | 2020  |
| Badezimmer   | 2                     | Bauweise                      | Massiv  |
| Baujahr      | 1911                  | Ausstattung                   | Gäste-WC, Balkon  |

Objektnummer: 26391004 - 81241 München - Pasing

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 109.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.12.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1911           |

Objektnummer: 26391004 - 81241 München - Pasing

## Die Immobilie



## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

### AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,58% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,51% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,44% p.a.             | 3,54% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,51% p.a.             | 3,58% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,17% p.a.             | 4,27% p.a.               |

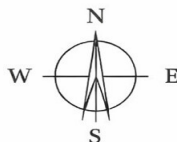
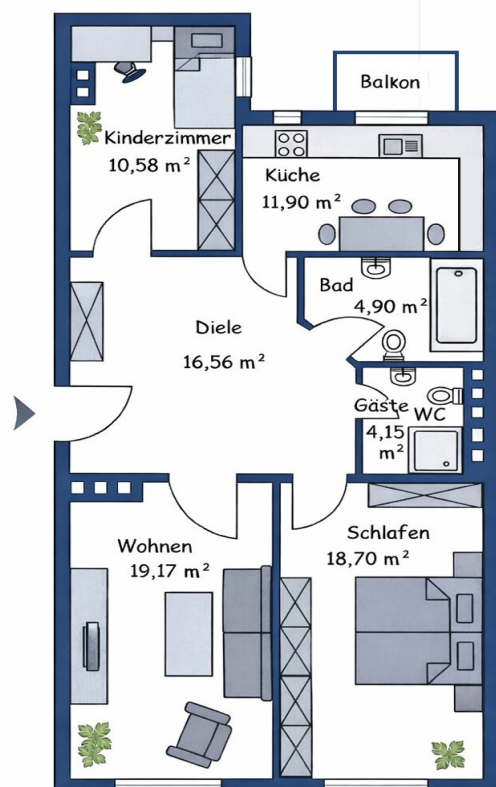
Stand 04.05.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



Objektnummer: 26391004 - 81241 München - Pasing

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26391004 - 81241 München - Pasing**

## **Ein erster Eindruck**

Diese charmante und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in einem stilvollen Mehrfamilienhaus im beliebten Münchner Stadtteil Pasing. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1911 und wurde in den Jahren 1993/1994 umfassend saniert. Die Wohnung selbst wurde 2008 noch einmal vollständig renoviert und präsentiert sich in einem guten Zustand und überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter mit überdurchschnittlicher Raumhöhe und einem durchdachten Grundriss. Im Jahr 2020 wurden das Dach und die Fassade saniert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die urbanes Wohnen mit historischem Flair schätzen.

Die Genehmigung und Planung für den Anbau eines Balkons zum ruhigen Innenhof (Zugang von der Küche) liegt bereits vor und die Arbeiten beginnen Ende April. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet. Es wurde jedoch bereits eine Mietaufhebungsvereinbarung geschlossen, somit ist das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des aktuellen Mieters werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht. Zur Orientierung steht ein Grundriss zur Verfügung. Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

**Objektnummer: 26391004 - 81241 München - Pasing**

## **Ausstattung und Details**

- \* Hochparterre
- \* Haus 1993/1994 saniert
- \* Dachsanierung/Fassadenerneuerung 2019/2020
- \* Altbau mit hohen Decken
- \* Großzügiger Eingangsbereich
- \* Hochwertiger Fischgrät-Parkett
- \* Zwei Badezimmer
- \* Zwei Schlafzimmer
- \* Balkonanbau zum ruhigen Innenhof bereits genehmigt und wird zeitnah umgesetzt
- \* Kellerabteil

**Objektnummer: 26391004 - 81241 München - Pasing**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Münchner Westen, im Stadtteil Pasing. Pasing zählt zu den gefragten Stadtteilen Münchens und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhigem Wohnumfeld.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar. Der nahegelegene Pasinger Bahnhof bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von hier aus gelangt man in kurzer Zeit in die Münchner Innenstadt.**

**Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Die Autobahnanschlüsse A96, A95, A8 und A99 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine gute Verbindung in alle Richtungen.**

**Die Kombination aus Altbaucharme, städtischer Infrastruktur und guter Erreichbarkeit macht diese Wohnlage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst interessant.**

**Objektnummer: 26391004 - 81241 München - Pasing**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26391004 - 81241 München - Pasing**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Volker Stich**

---

**Corneliusstraße 7, 80469 München**

**Tel.: +49 89 - 18 91 711 0**

**E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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