

München - Pasing

Stilvoll möbliertes Reiheneckhaus mit großem Garten in begehrter Lage von München-Pasing

Objektnummer: 25225031



MIETPREIS: 2.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,67 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

Objektnummer: 25225031 - 81243 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: 25225031 - 81243 München - Pasing

Auf einen Blick

Objektnummer	25225031
Wohnfläche	ca. 124,67 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete)

Mietpreis	2.600 EUR
Nebenkosten	650 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25225031 - 81243 München - Pasing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.02.2030
Befuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	152.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25225031 - 81243 München - Pasing

Die Immobilie



Objektnummer: 25225031 - 81243 München - Pasing

Die Immobilie



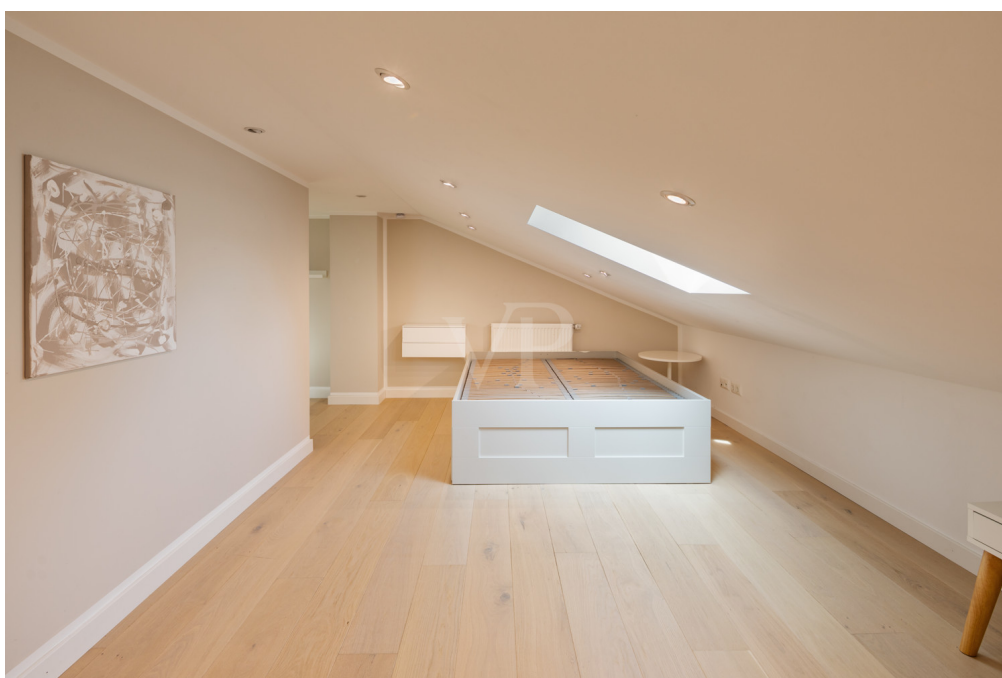
Objektnummer: 25225031 - 81243 München - Pasing

Die Immobilie



Objektnummer: 25225031 - 81243 München - Pasing

Die Immobilie



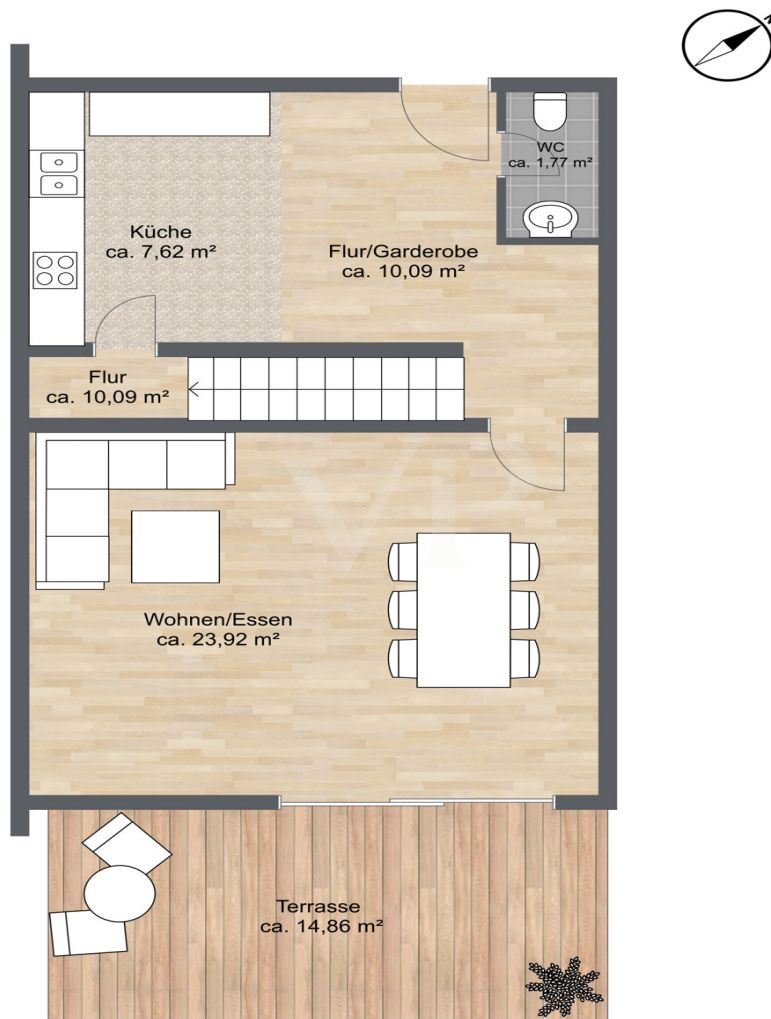
Objektnummer: 25225031 - 81243 München - Pasing

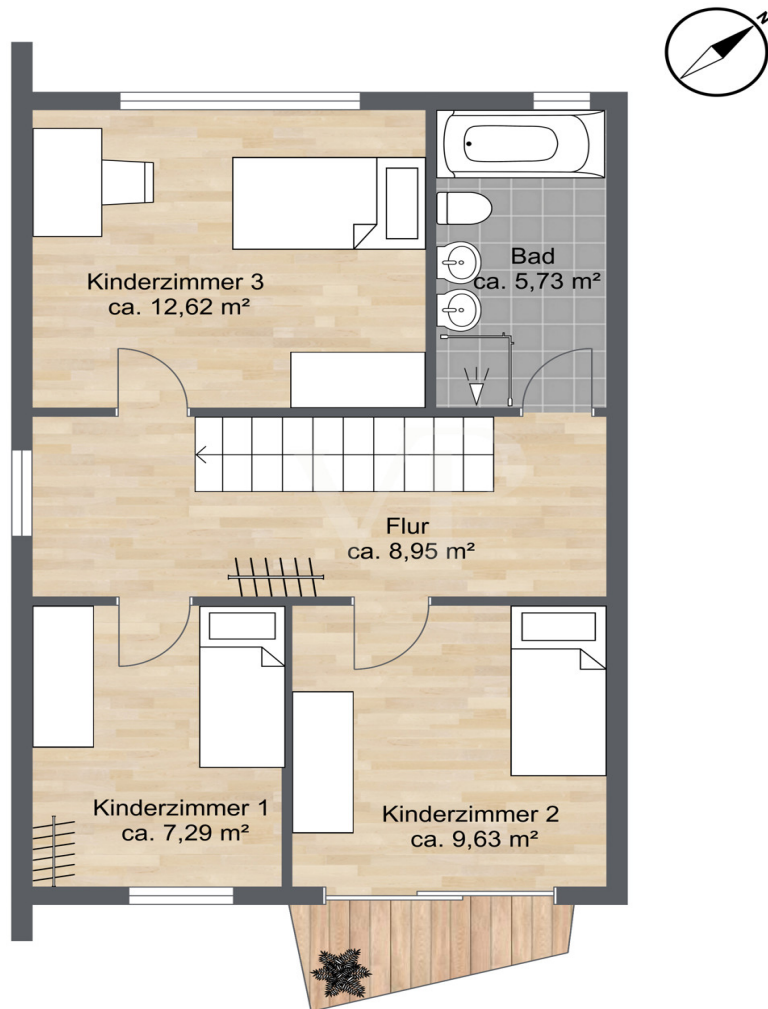
Die Immobilie

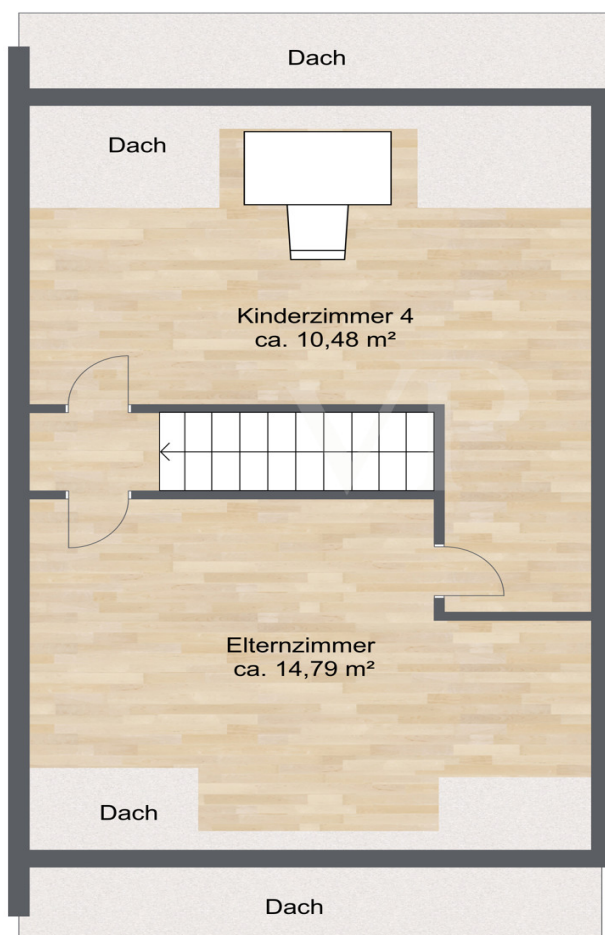


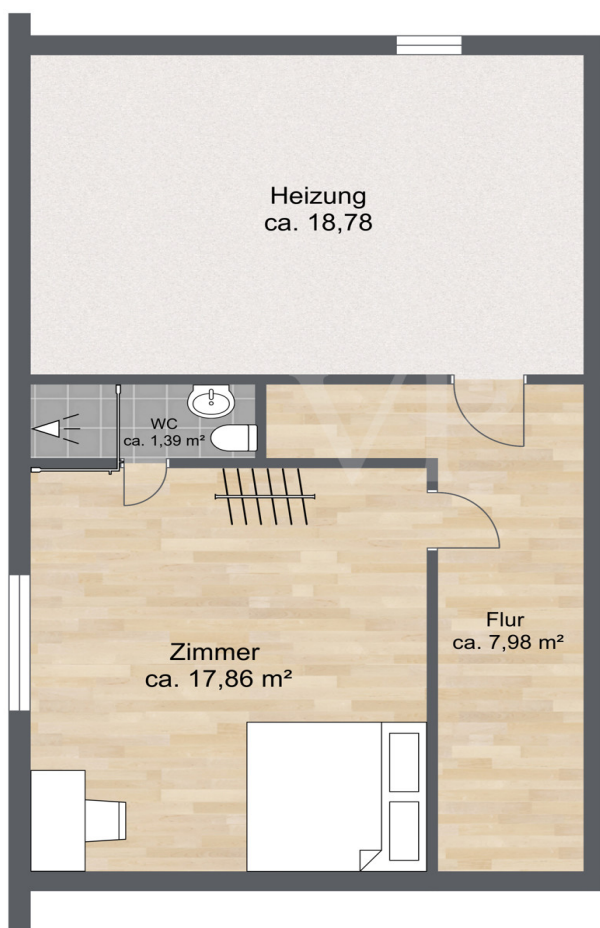
Objektnummer: 25225031 - 81243 München - Pasing

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: 25225031 - 81243 München - Pasing

Ein erster Eindruck

In einer der bevorzugten Wohnlagen von München-Pasing präsentiert sich dieses stilvoll sanierte Reiheneckhaus als außergewöhnlich vielseitiges Zuhause mit klarer Architektur, zeitgemäßer Ausstattung und einem hohen Maß an Privatsphäre. Auf drei oberirdischen Wohnebenen sowie einem ausgebauten Souterrain stehen ca. 125 m² Wohnfläche zur Verfügung. Das sonnige Grundstück mit ca. 500 m² schafft einen großzügigen Außenbereich und verleiht dem Haus einen angenehm privaten Charakter.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung wurde das Gebäude mit besonderem Augenmerk auf Materialität, Gestaltung und Funktionalität modernisiert. Ein fein abgestimmtes Farb- und Lichtkonzept, ausgewählte Oberflächen und eine stilvolle Möblierung prägen das harmonische Gesamtbild. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist vollständig für einen komfortablen Einzug vorbereitet.

Das Erdgeschoss empfängt mit einer hellen, offenen Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen, elegante Lichtspots und fließende Übergänge zwischen den einzelnen Bereichen vermitteln ein modernes und zugleich wohnliches Raumgefühl. Die offene Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und fügt sich mit ihrer klaren Gestaltung selbstverständlich in den Wohn- und Essbereich ein.

Von hier öffnet sich der Blick auf die nach Südosten ausgerichtete Terrasse und den weitläufigen, liebevoll angelegten Garten. Der geschützte Außenbereich bietet viel Raum für Erholung, gesellige Stunden und ein Leben im Grünen. Ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC ergänzt diese Wohnebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut proportionierte Schlafzimmer sowie ein elegantes Tageslichtbad. Die moderne Ausstattung mit Badewanne, bodengleicher Dusche und zwei Waschbecken verbindet eine klare Formensprache mit hohem Nutzungskomfort. Der vorgelagerte Südost-Balkon eröffnet einen schönen Blick in den Garten und erweitert die Etage um einen weiteren privaten Außenbereich.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Räume, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste-, Arbeits- oder Kreativbereiche nutzen lassen. Die ruhige Lage innerhalb des

Hauses und die angenehmen Lichtverhältnisse schaffen ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte.

Ergänzt wird das Raumangebot durch das ausgebaute Souterrain. Dort stehen ein großzügiges weiteres Schlafzimmer sowie ein eigenes, modern ausgestattetes Badezimmer zur Verfügung. Dieser abgeschlossene Bereich eignet sich hervorragend für Gäste, ein Au-pair, ältere Kinder oder als separater Arbeits- und Rückzugsbereich. Der angrenzende Heizraum bietet zusätzlichen praktischen Stauraum.

Das Reiheneckhaus überzeugt durch die gelungene Verbindung aus zeitloser Gestaltung, durchdachter Raumaufteilung und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück. Die vollständige und stilvolle Möblierung unterstreicht den bezugsfertigen Charakter des Hauses; einzelne Möbelstücke können nach Absprache entfernt werden.

Das Haus ist ab dem 01.11.2026 bezugsfrei. Die Vermietung ist auf 2-3 Jahre angelegt.

Objektnummer: 25225031 - 81243 München - Pasing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:

- * **Stilvoll möbliertes Reiheneckhaus in bevorzugter Wohnlage von München-Pasing**
- * **Ca. 125 m² Wohnfläche auf drei oberirdischen Wohnebenen und einem ausgebauten Souterrain**
- * **Sonniges Grundstück mit ca. 500 m², großzügigem Garten und hoher Privatsphäre**
- * **Umfassend saniert und in einem sehr gepflegten, bezugsfertigen Zustand**
- * **Heller Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen und direktem Gartenzugang**
- * **Offene Designküche mit hochwertigen Miele-Geräten**
- * **Sechs flexibel nutzbare Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer**
- * **Zwei modern ausgestattete Badezimmer sowie ein stilvoll gestaltetes Gäste-WC**
- * **Südost-Terrasse und Balkon mit schönem Blick ins Grüne**
- * **Zeitlose Ausstattung mit ausgewählten Materialien und fein abgestimmtem Lichtkonzept**
- * **Separater Souterrainbereich – ideal für Gäste, ein Au-pair oder zum Wohnen und Arbeiten**
- * **Außenstellplatz unmittelbar am Haus**
- * **Vollständig möbliert; einzelne Möbelstücke können nach Absprache entfernt werden**
- * **Bezugsfrei ab dem 01.11.2026**
- * **Die Vermietung ist auf 2-3 Jahre angelegt**

Objektnummer: 25225031 - 81243 München - Pasing

Alles zum Standort

Die ruhige Wohnlage unweit des Pasinger Stadtparks zählt zu den gefragten Adressen im Münchner Westen. Eingebettet in ein gewachsenes, grünes Umfeld mit gepflegten Gärten und altem Baumbestand, verbindet sie eine hohe Wohnqualität mit den Vorzügen einer hervorragend entwickelten urbanen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsangebote, Kultur und weitläufige Erholungsflächen befinden sich in komfortabler Nähe.

Pasing blickt auf eine lange Geschichte zurück. Bereits im Jahr 763 erstmals urkundlich erwähnt, war der heutige Stadtteil über Jahrhunderte eine eigenständige Gemeinde mit eigener Verwaltung. Diesen besonderen Charakter hat sich Pasing bis heute bewahrt. Er zeigt sich sowohl im lebendigen Zentrum rund um den Pasinger Marienplatz und den Bahnhof als auch in den historischen Villenkolonien der Prinzregentenzeit, deren anspruchsvolle Architektur das Stadtbild nachhaltig prägt.

Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen Adressen und medizinischer Versorgung. Die nahegelegenen Pasing Arcaden ergänzen die gewachsene Infrastruktur mit rund 150 Geschäften unterschiedlicher Branchen. Auch der traditionsreiche Pasinger Viktualienmarkt, zahlreiche inhabergeführte Geschäfte sowie Cafés und Restaurants tragen zur Vielseitigkeit und hohen Aufenthaltsqualität des Stadtteilzentrums bei.

Das kulturelle Angebot ist für einen Stadtteil außergewöhnlich breit gefächert. Die über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Pasinger Fabrik bietet ein abwechslungsreiches Programm aus Theater, Konzerten, Ausstellungen und weiteren Veranstaltungen. Zusätzliche kulturelle Akzente setzen das KUPA West und das historische Ebenböckhaus mit seinem idyllischen Park.

Der hohe Freizeit- und Erholungswert beginnt praktisch vor der Haustür. Der Pasinger Stadtpark und die Wege entlang der Würm laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. Der weitläufige Grünzug bietet attraktive Möglichkeiten zum Joggen und Radfahren, während der Nymphenburger Schlosspark und Schloss Blumenburg weitere besondere Ausflugsziele in gut erreichbarer Entfernung darstellen.

Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot. Zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie private Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Die Verbindung aus kurzen Alltagswegen, ruhiger Wohnatmosphäre und einem umfangreichen Freizeitangebot schafft sehr gute Voraussetzungen für das Familienleben.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der fußläufig erreichbare Pasinger Bahnhof bietet Anschluss an mehrere S-Bahn-Linien sowie an den Regional- und Fernverkehr. Die Münchner Innenstadt ist ebenso komfortabel erreichbar wie das Fünfseenland und das Alpenvorland. Ergänzend besteht eine gute Anbindung an das Münchner Straßennetz und das überregionale Umland.

Insgesamt vereint die Lage eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit urbaner Vielfalt, historischer Identität und hervorragender Erreichbarkeit. Ein Wohnstandort für Menschen, die ein privates Umfeld schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

Objektnummer: 25225031 - 81243 München - Pasing

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25225031 - 81243 München - Pasing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com