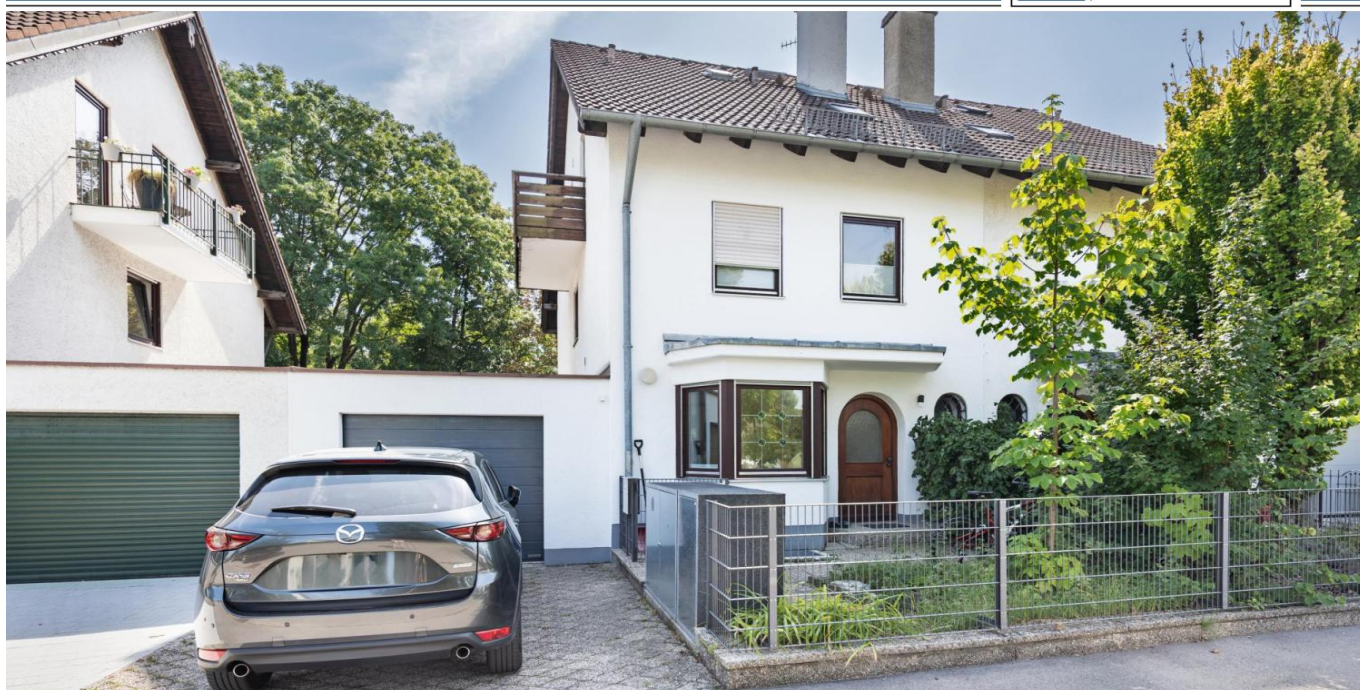


München – Pasing

## Stylish semi-detached house in a sought-after residential area of Pasing

Property ID: 25225047



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

**PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 174,69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 273 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

- 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: 25225047 - 81241 München – Pasing

## At a glance

Property ID	25225047
Living Space	ca. 174,69 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,90 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.09.2035	Final energy consumption	123.79 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2024



Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

## The property





Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

## The property



Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

## The property





Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

## The property





Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

## The property



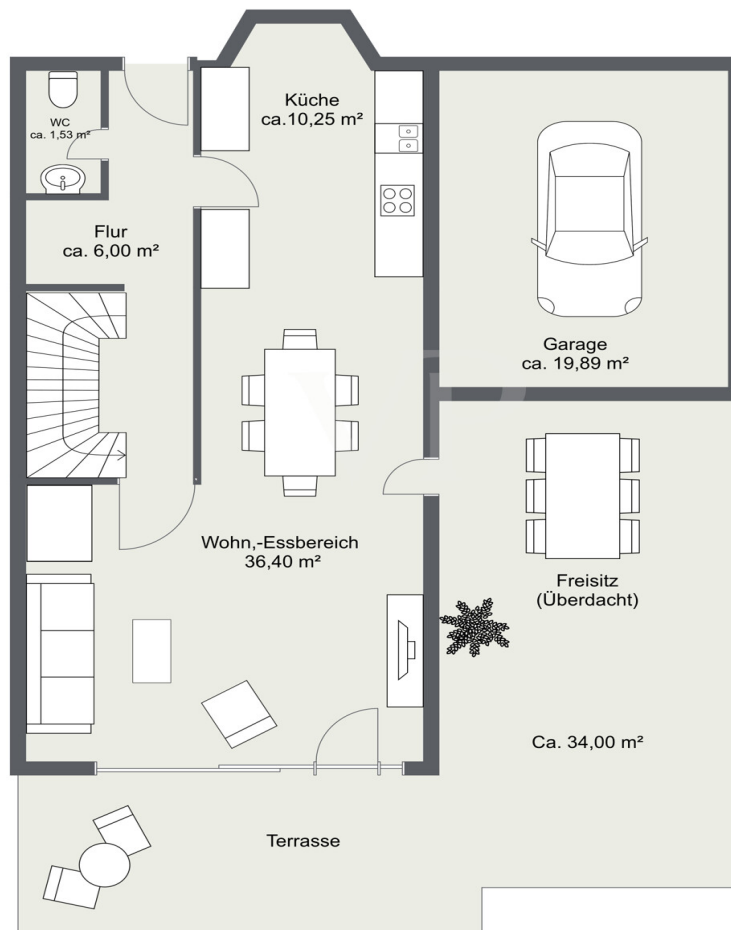
Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

## The property

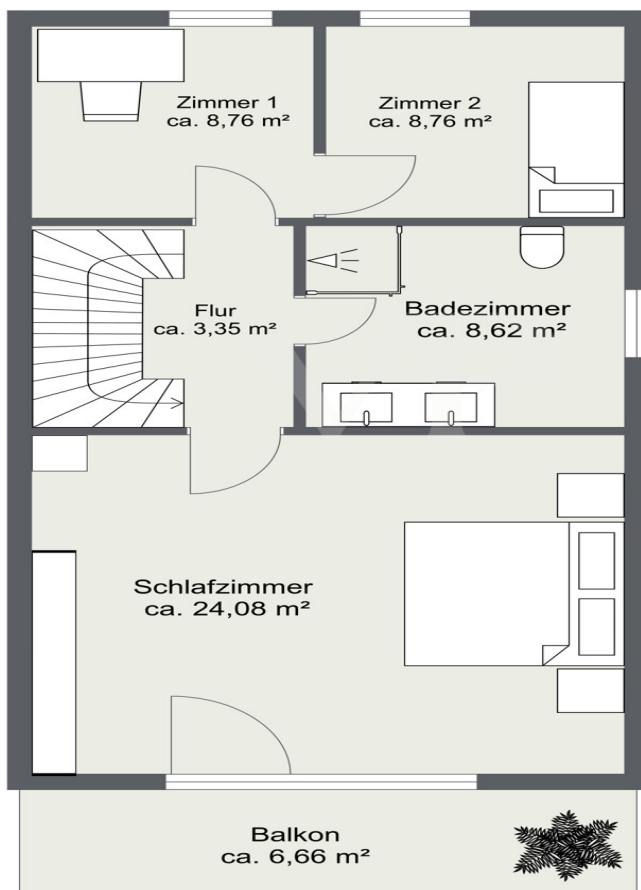


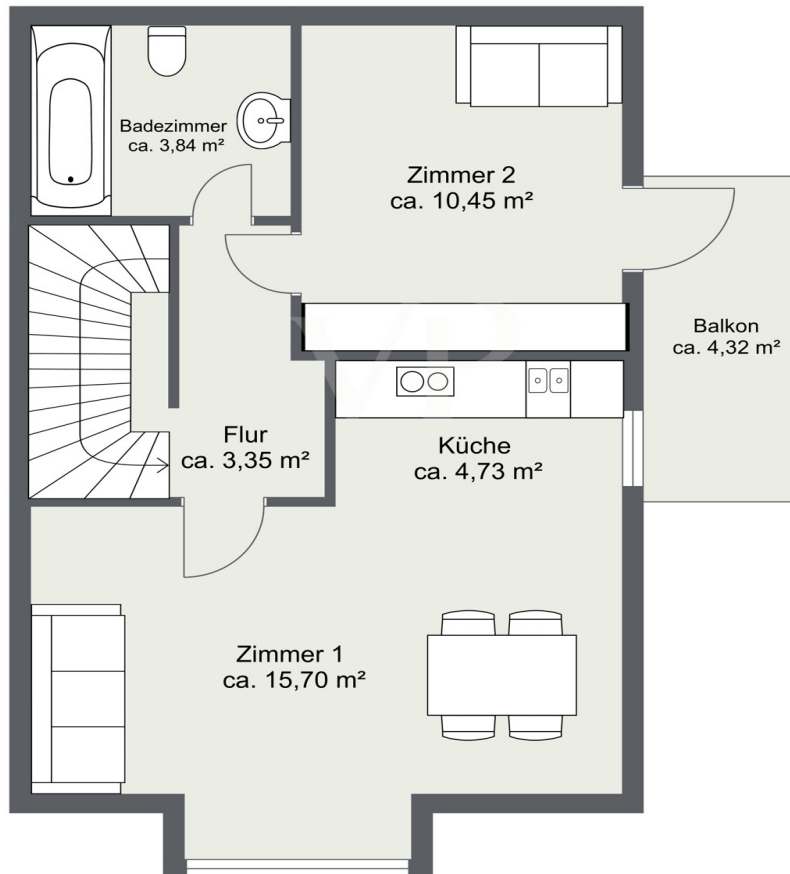
Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

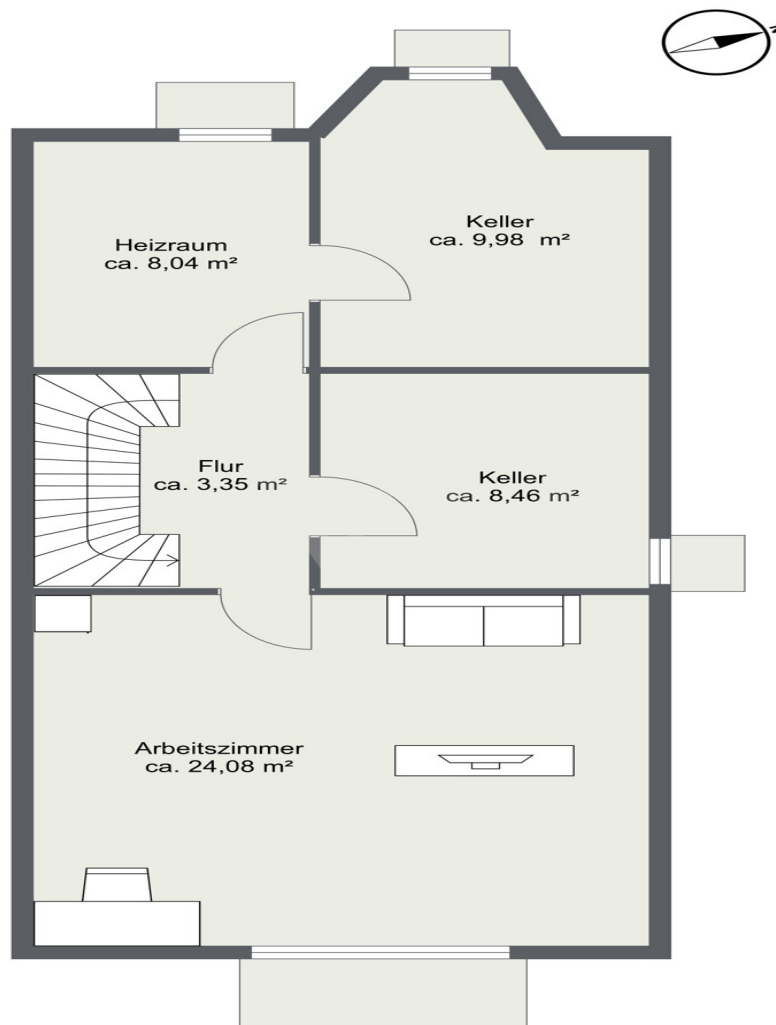
## Floor plans











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: 25225047 - 81241 München – Pasing

## A first impression

Family Bliss with a Garden Idyll in Munich-Pasing. In a quiet yet sought-after location in Munich-Pasing, this charming semi-detached house awaits you – a home that, with approximately 175 m<sup>2</sup> of living space and a plot of approximately 273 m<sup>2</sup>, offers the perfect setting for family life and relaxation. Built in 1982 and lovingly modernized over the years, the house combines classic architecture with a special feel-good atmosphere. The sunny, southeast-facing garden impresses with its exceptional tranquility, as it borders directly onto a large green space – allowing you to enjoy idyllic nature right on your doorstep every day. Living Comfort with Heart and Character. The entrance area leads into an inviting hallway, separated from the spacious living area by a glass door. The bright living room with a fireplace and large windows opens onto the terrace and the meticulously maintained garden. Modern and open-plan, the dining area adjoins the living room, while the beautiful and contemporary kitchen, equipped with high-quality Siemens appliances, is adjacent. A guest WC completes this level. Spaces for Community and Retreat: Upstairs, you'll find a bright, welcoming bathroom and three rooms that offer space for diverse lifestyles: a spacious master bedroom for relaxation, plus two additional rooms that can be used as children's rooms, offices, or guest rooms, depending on your needs. The attic offers even more possibilities: with its own bathroom, kitchen, two further rooms, and a balcony, this area becomes a flexible retreat – whether for guests, growing children, or your personal hobbies. Comfort on All Levels: The full basement offers not only practical storage space but also room for leisure and hobbies. In addition to the heating and storage rooms, there is another room available that is ideal for use as a workspace or hobby room. A modern oil heating system from 2024 ensures reliable warmth. An electric garage and an additional parking space directly in front perfectly complement the home's comfort. Your Home in Munich's West: This semi-detached house combines a quiet, green location with a well-designed layout and a warm charm. It is a place where everyday life and relaxation effortlessly merge – and where everyone immediately feels welcome.

Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger und begehrter Lage von München-Pasing
- \* Ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 273 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- \* 7 Zimmer – viel Platz für Familie, Gäste, Arbeiten und individuelle Lebenskonzepte
- \* Sonniger Südost-Garten – liebevoll angelegt, äußerst gepflegt und mit einer einladenden Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- \* Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin und weiter Fensterfront – Herzstück des Hauses mit direktem Zugang in den Garten
- \* Moderne Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten – ideal für kulinarische Genussmomente
- \* Hochwertiger Parkettboden im gesamten Haus für ein warmes und edles Wohngefühl
- \* Stilvoll und modern gestaltete Badezimmer – zeitlos schön und komfortabel
- \* Separater Wohnbereich im Dachgeschoss mit Bad, Küche und Balkon – perfekt für Gäste, Teenager oder als privater Rückzugsort
- \* Vollkeller mit Hobby-/Arbeitsraum und reichlich Abstellfläche
- \* Garage mit elektrischem Tor plus zusätzlicher Stellplatz direkt davor
- \* Neue Ölheizung (2024) – effizient und zukunftssicher
- \* Sofort bezugsfrei

Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

## All about the location

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen von Pasing, nur wenige Gehminuten vom Pasinger Zentrum mit dem Marienplatz und dem Bahnhof entfernt. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern, kleinen Gärten und einem gewachsenen Wohnumfeld. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur des Stadtteils: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, ebenso wie zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote.

Pasing zählt zu den lebendigsten Vierteln im Münchner Westen. Rund um den Bahnhof und den Marienplatz ist immer etwas los. Seine Wurzeln reichen bis ins Jahr 763 zurück, und die Entwicklung des Stadtteils nahm mit der Eröffnung der Bahnlinie München–Augsburg 1840 entscheidend Fahrt auf. Von 1905 bis 1938 war Pasing sogar eine eigenständige Stadt, bevor es nach München eingegliedert wurde. Heute bildet es gemeinsam mit Obermenzing den Stadtbezirk 21.

Eine bauhistorisch bedeutsame Vergangenheit hat die Pasinger Villenkolonie, die zu den schönsten Stadtvierteln Münchens gehört und Zeugnis des Siedlungsbaus und der Architektur der Prinzregentenzeit ist. Initiator war der Architekt und Stadtplaner August Exter. Die Häuser und Villen wurden 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 sowie Theater- und Opernvorstellungen statt. Im KUPA West haben Künstler ihre Ateliers untergebracht, und im Park des Ebenböckhauses gibt es im Sommer vielfältige Veranstaltungen.

Einkaufsmöglichkeiten bietet vor allem das 2011 eröffnete Einkaufszentrum Pasing Arcaden mit rund 150 Geschäften – von Drogerien und Modeboutiquen bis hin zu Lebensmittelmärkten und Lifestyle-Geschäften.

Für Erholung laden Spaziergänge entlang der Würm, im Nymphenburger Schlosspark oder beim malerischen Schloss Blumenburg ein.

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.

Besonders geschätzt ist auch die hervorragende Verkehrsanbindung: Über den ICE-Bahnhof mit S-Bahn-Stammstrecke und Regionalzügen erreichen Sie die Innenstadt im 5-Minuten-Takt innerhalb von rund 15 Minuten. Mit dem Auto benötigen Sie etwa 20 Minuten ins Zentrum, 25 Minuten zum Starnberger See und 45 Minuten in die Alpen.

Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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.

Property ID: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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