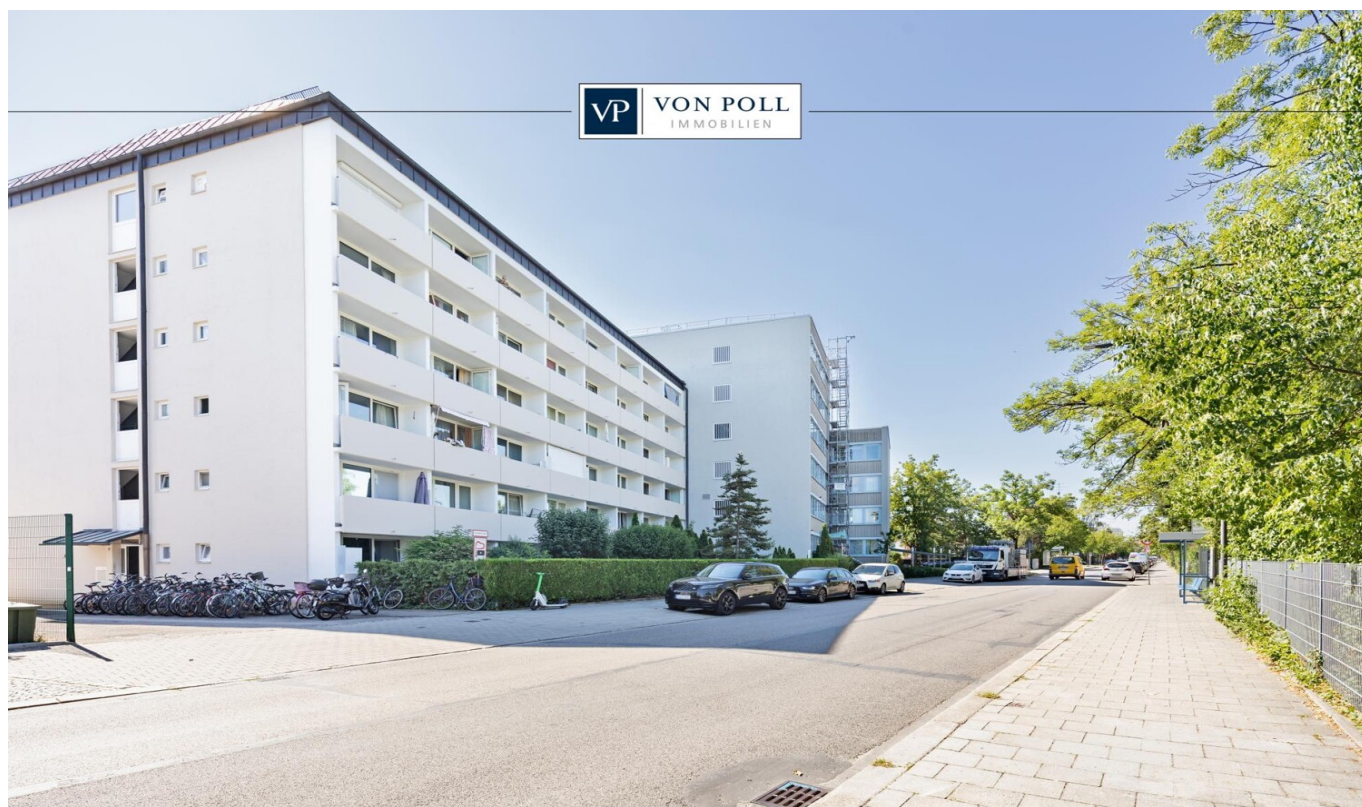


München - Pasing

Vielversprechende Wohnung mit Entwicklungspotenzial in begehrter Wohnlage

Property ID: 26225071



PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 45,02 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26225071 - 81245 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: 26225071 - 81245 München - Pasing

At a glance

Property ID	26225071
Living Space	ca. 45,02 m²
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1972

Purchase Price	295.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26225071 - 81245 München - Pasing

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.09.2026
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	168.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 26225071 - 81245 München - Pasing

The property



Property ID: 26225071 - 81245 München - Pasing

The property



Property ID: 26225071 - 81245 München - Pasing

The property



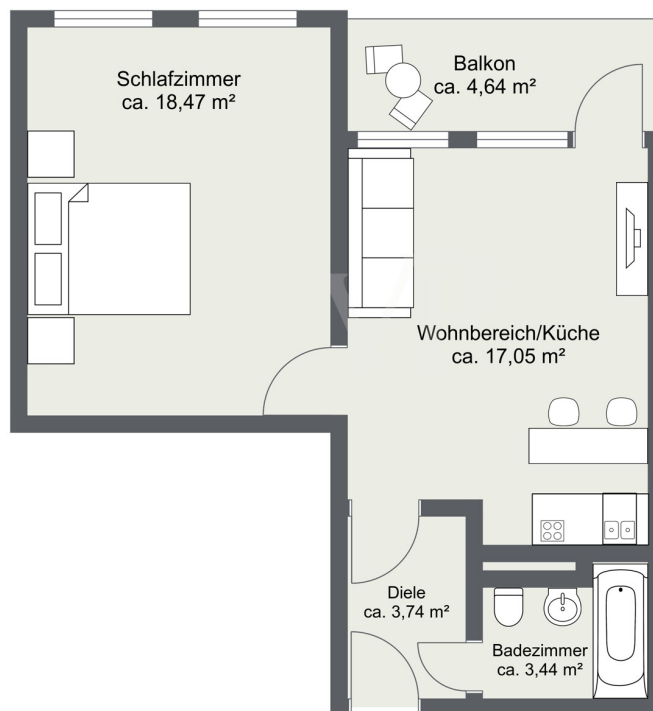
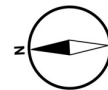
Property ID: 26225071 - 81245 München - Pasing

The property



Property ID: 26225071 - 81245 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: 26225071 - 81245 München - Pasing

A first impression

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre einer ebenso gepflegten Wohnanlage in gefragter Lage und bietet auf ca. 45 m² Wohnfläche eine attraktive Grundlage für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Flur, von dem aus sich die einzelnen Räume praktisch erschließen. Das Wohnzimmer bildet den zentralen Aufenthaltsbereich der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Von hier aus besteht Zugang zu einem Balkon, der den Wohnraum angenehm erweitert und zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Stellfläche für ein Bett sowie einen Kleiderschrank. Das Badezimmer komplettiert den durchdachten Grundriss.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet zugleich Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Durch die kompakte Wohnfläche, die praktische Raumaufteilung und den zusätzlichen Balkon eignet sich die Immobilie sowohl ideal zur Eigennutzung als auch als wertbeständige Kapitalanlage.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2007 an einen zuverlässigen und langjährigen Mieter vermietet und bietet Kapitalanlegern damit ein bereits seit vielen Jahren bestehendes Mietverhältnis.

In Verbindung mit der gefragten Lage, der gepflegten Wohnanlage und dem vorhandenen Entwicklungspotenzial stellt diese Wohnung eine interessante Gelegenheit auf dem Münchner Immobilienmarkt dar.

Property ID: 26225071 - 81245 München - Pasing

Details of amenities

HIGHLIGHTS:

- * **Praktische 2-Zimmer-Aufteilung**
- * **Hochparterre in gepflegter Wohnanlage**
- * **Balkon mit zusätzlichem Freiraum**
- * **Gut geschnittenes Wohnzimmer**
- * **Separates Schlafzimmer**
- * **Badezimmer und Flur**
- * **Gepflegter Gesamtzustand**
- * **Potenzial für individuelle Gestaltung**
- * **Gefragte Lage im Münchner Westen**
- * **Attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger**

Property ID: 26225071 - 81245 München - Pasing

All about the location

Diese Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Münchner Westen, im beliebten Stadtbezirk Pasing-Obermenzing. Das Wohnumfeld vereint modernes, urbanes Wohnen mit einer angenehm grünen Umgebung und einer sehr guten Infrastruktur. Geprägt wird die Lage von zeitgemäßer Wohnbebauung, gepflegten Quartiersstrukturen, kurzen Wegen und einer hohen Alltagstauglichkeit – ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant ist.

Die Mikrolage überzeugt durch eine gute Nahversorgung und ein komfortables Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Dienstleister, gastronomische Angebote sowie medizinische Versorgung befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Ergänzend dazu bietet das nahegelegene Pasing mit den Pasing Arcaden, zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und weiteren Dienstleistungsangeboten eine besonders vielseitige Infrastruktur und unterstreicht die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Auch der Freizeit- und Erholungswert ist hervorzuheben. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zu den westlichen Münchner Erholungsräumen schaffen einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag. Familien profitieren zudem von Kindertageseinrichtungen, Schulen sowie vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten im Umfeld. Dadurch entsteht eine gelungene Verbindung aus städtischem Komfort, familienfreundlicher Umgebung und naturnahem Wohnen.

Die Makrolage im Münchner Westen zählt zu den gefragten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Pasing hat sich als eigenständiges urbanes Zentrum mit hervorragender Infrastruktur, vielfältigem Einzelhandel und sehr guter Anbindung etabliert. Gleichzeitig profitiert die Lage von der Nähe zur Münchner Innenstadt sowie von der guten Erreichbarkeit wichtiger Arbeitgeberstandorte und des Münchner Umlands.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr vorteilhaft. Über den nahegelegenen Pasinger Bahnhof bestehen ausgezeichnete Verbindungen mit S-Bahn, Regionalverkehr, Tram und Bus in die Münchner Innenstadt sowie in das westliche Umland. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen und Autobahnanbindungen im Münchner Westen gut erreichbar.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnlage als gelungene Kombination aus urbaner Erreichbarkeit, guter Infrastruktur, modernem Wohnumfeld und grünem Freizeitwert – eine attraktive Adresse im Münchner Westen mit hoher Lebensqualität.

Property ID: 26225071 - 81245 München - Pasing

Other information

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.

Property ID: 26225071 - 81245 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com