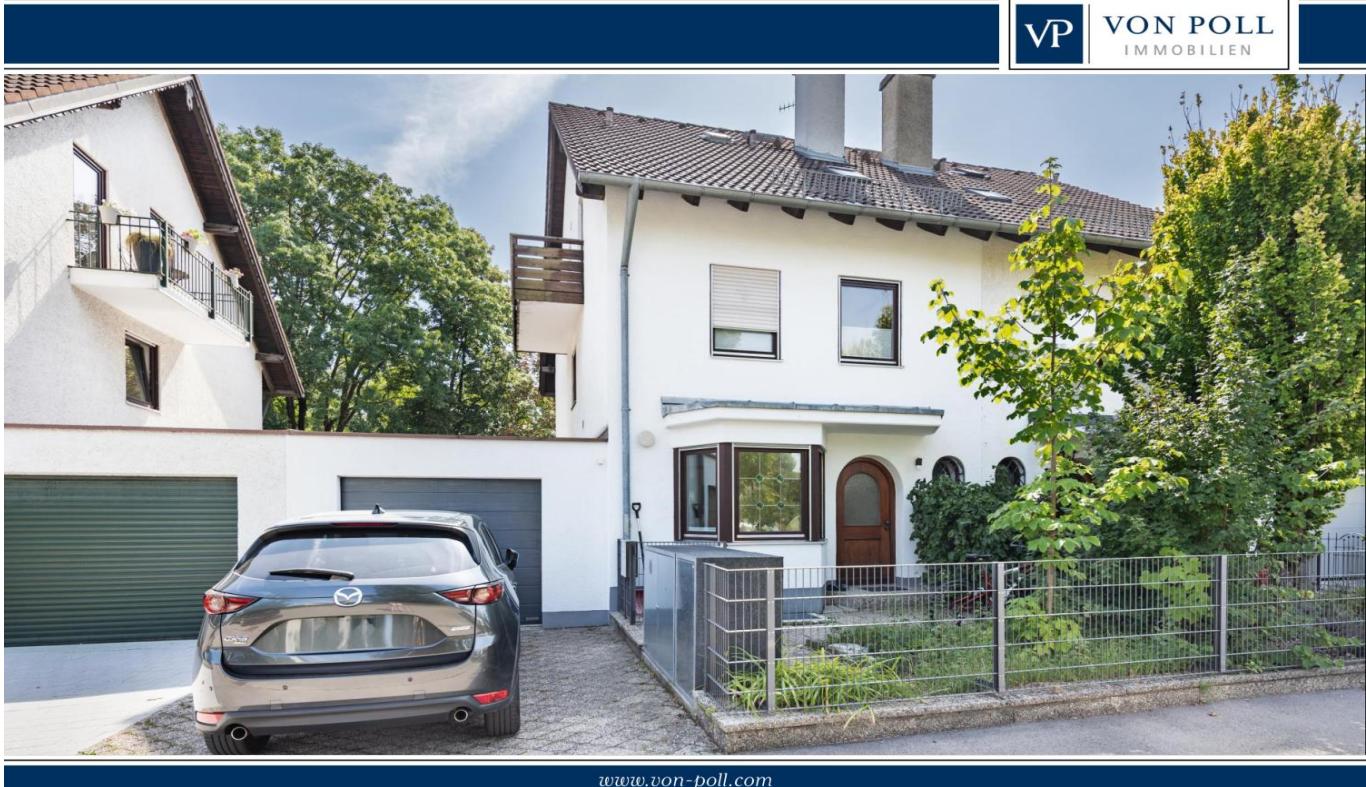


München – Pasing

## Elegante casa adosada en una codiciada zona residencial de Pasing

*Número de propiedad: 25225047*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 174,69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 273 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## De un vistazo

Número de propiedad	25225047	Precio de compra	1.250.000 EUR
Superficie habitable	ca. 174,69 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,90 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1982	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje, 20000 EUR (Venta)		



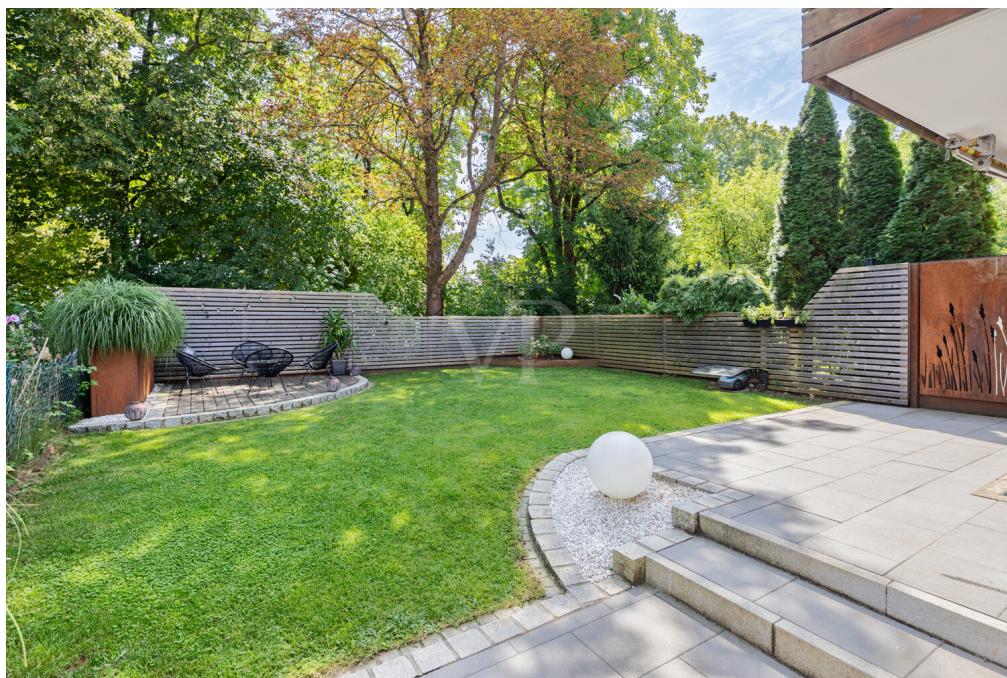
Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	09.09.2035	Consumo de energía final	123.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2024

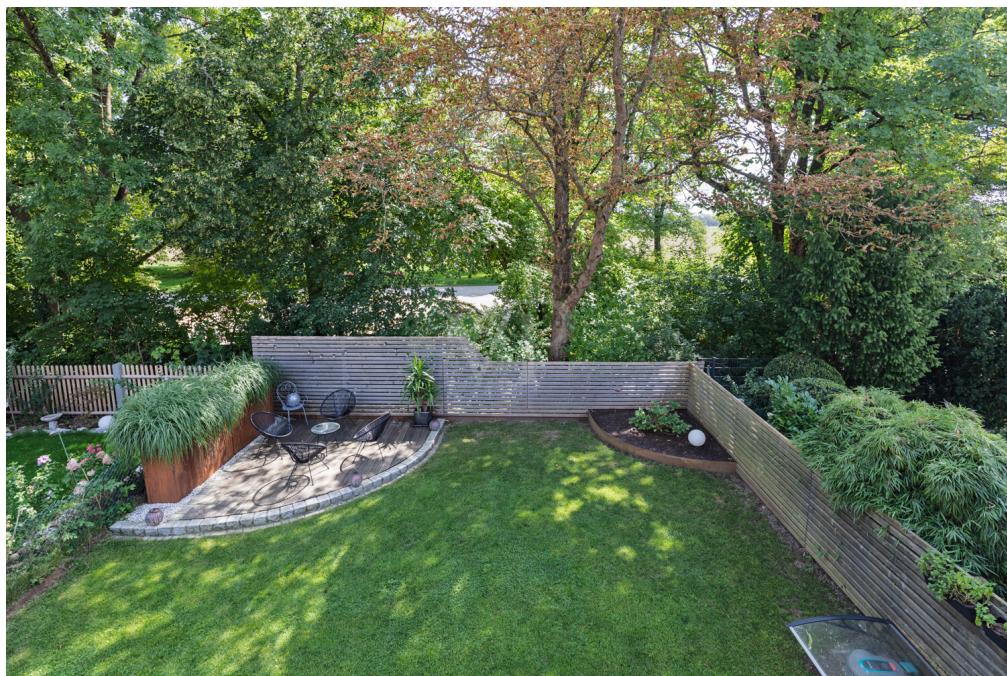
Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## La propiedad



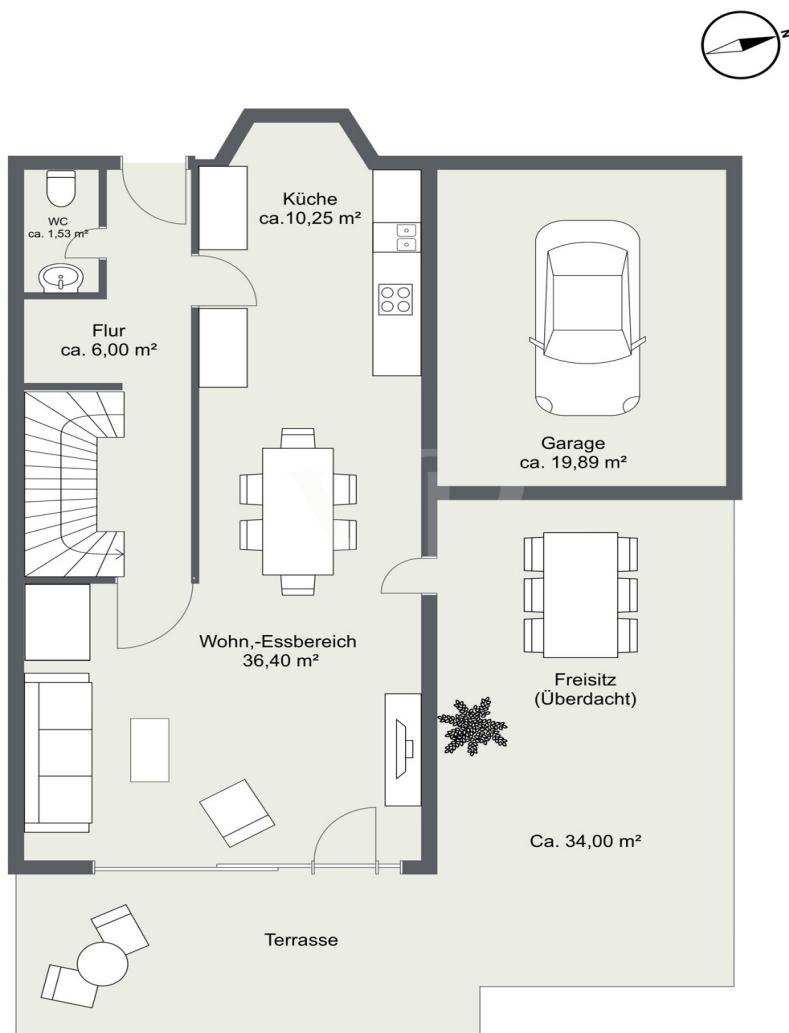
Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

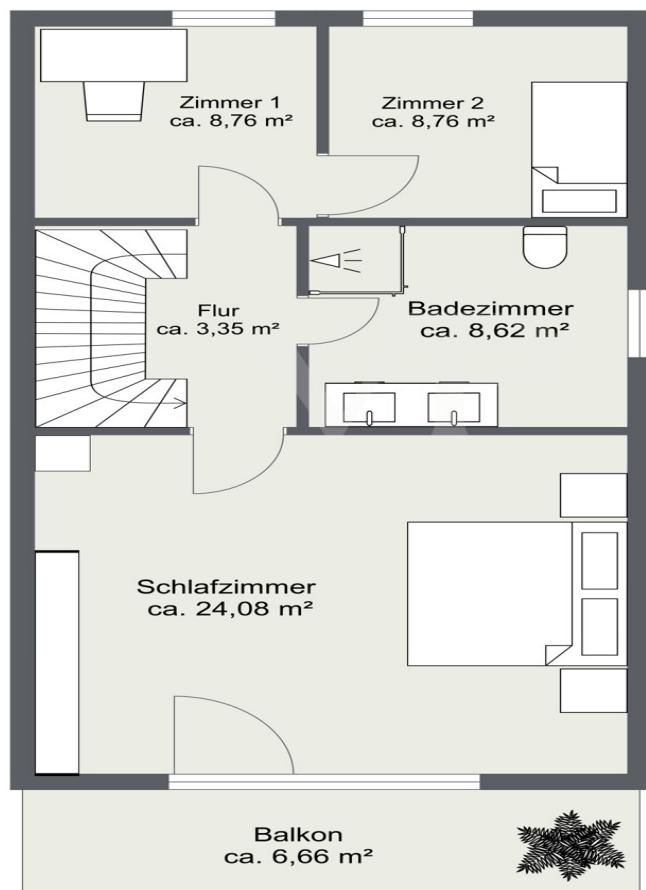
## La propiedad

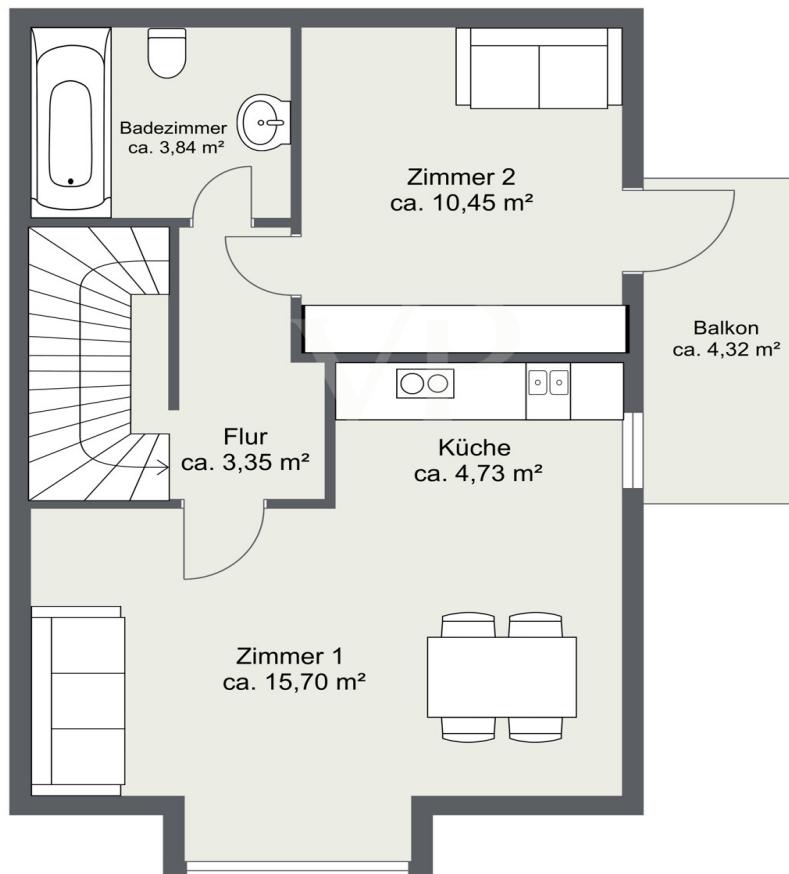


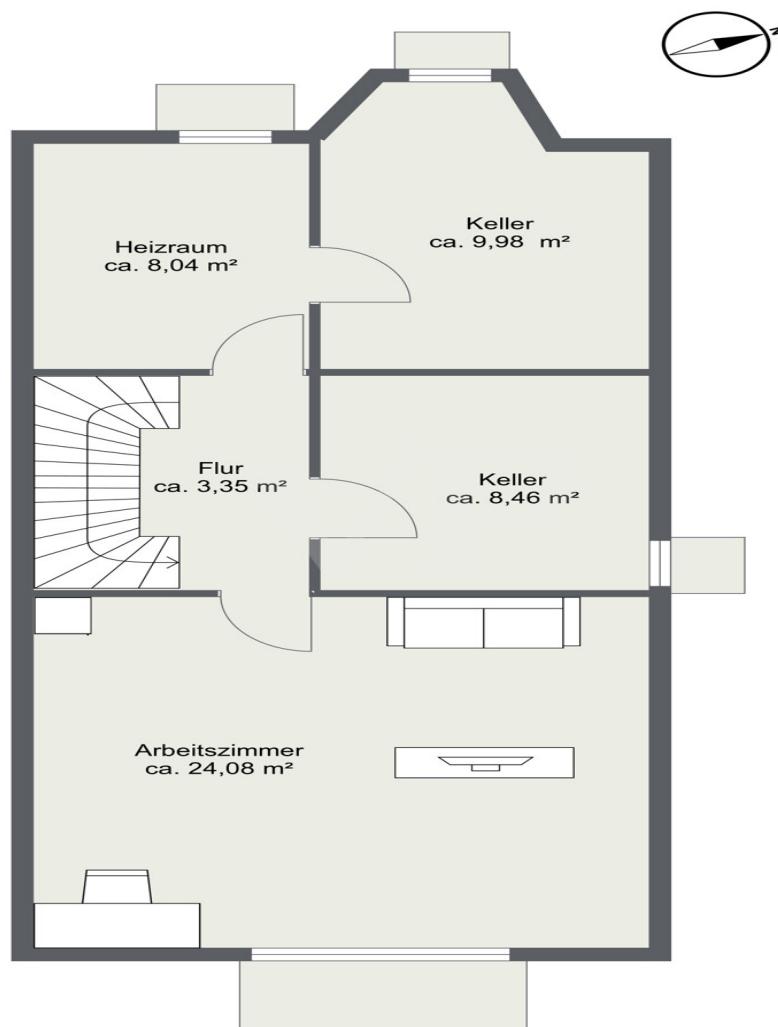
Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Una primera impresión

Felicidad familiar con un idílico jardín en Múnich-Pasing. En una tranquila y codiciada zona de Múnich-Pasing, le espera esta encantadora casa adosada: una vivienda que, con aproximadamente 175 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 273 m<sup>2</sup>, ofrece el entorno perfecto para la vida familiar y el relax. Construida en 1982 y modernizada con esmero a lo largo de los años, la casa combina una arquitectura clásica con un ambiente especial que invita al bienestar. El soleado jardín, orientado al sureste, impresiona por su excepcional tranquilidad, ya que linda directamente con una amplia zona verde, lo que le permite disfrutar de la idílica naturaleza a sus pies todos los días. Una vida cómoda con carácter y personalidad. La entrada da paso a un acogedor pasillo, separado del espacioso salón por una puerta de cristal. El luminoso salón, con chimenea y grandes ventanales, da a la terraza y al cuidado jardín. Moderno y diáfano, el comedor se encuentra junto al salón, al igual que la hermosa y contemporánea cocina, equipada con electrodomésticos Siemens de alta calidad. Un aseo de invitados completa esta planta. Espacios para la comunidad y el descanso: En la planta superior, encontrará un baño luminoso y acogedor y tres habitaciones que ofrecen espacio para diversos estilos de vida: un espacioso dormitorio principal para relajarse, además de dos habitaciones adicionales que pueden usarse como habitaciones infantiles, oficinas o habitaciones de invitados, según sus necesidades. El ático ofrece aún más posibilidades: con su propio baño, cocina, dos habitaciones adicionales y un balcón, esta zona se convierte en un refugio versátil, ya sea para invitados, niños en edad de crecimiento o para sus aficiones. Comodidad en todas las plantas: El sótano completo ofrece no solo un práctico espacio de almacenamiento, sino también espacio para el ocio y las aficiones. Además de la calefacción y los trasteros, hay otra habitación disponible ideal para usar como espacio de trabajo o sala de ocio. Un moderno sistema de calefacción de gasóleo de 2024 garantiza una calefacción fiable. Un garaje eléctrico y una plaza de aparcamiento adicional justo enfrente complementan a la perfección la comodidad de la casa. Su hogar en el oeste de Múnich: Esta casa adosada combina una ubicación tranquila y verde con una distribución bien diseñada y un encanto acogedor. Es un lugar donde la vida cotidiana y el relax se fusionan sin esfuerzo y donde todos se sienten inmediatamente bienvenidos.

Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Todo sobre la ubicación

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 Münchener 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 Blutenburg 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.

Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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