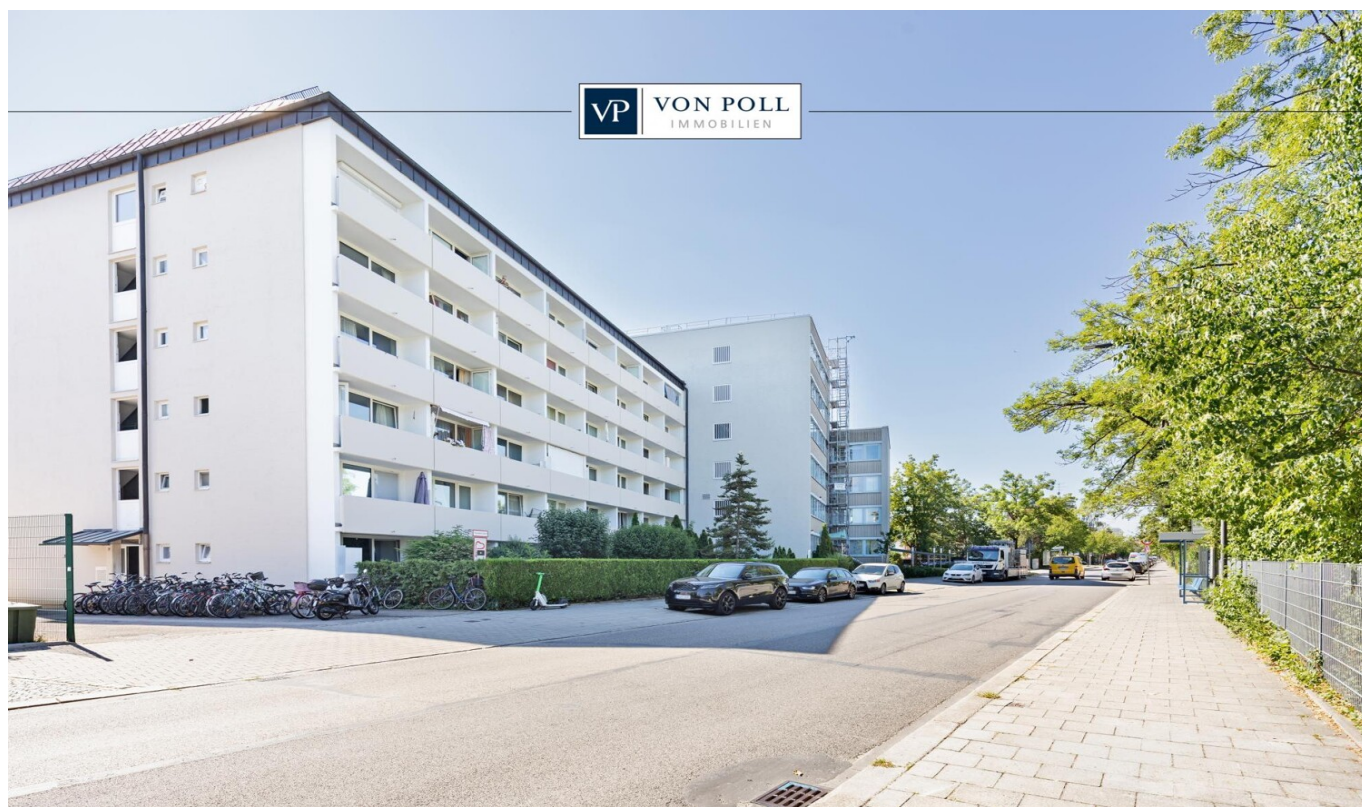


München - Pasing

Vielversprechende Wohnung mit Entwicklungspotenzial in begehrter Wohnlage

Número de propiedad: 26225071



PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 45,02 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26225071 - 81245 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: 26225071 - 81245 München - Pasing

De un vistazo

Número de propiedad	26225071
Superficie habitable	ca. 45,02 m²
Piso	1
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1972

Precio de compra	295.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26225071 - 81245 München - Pasing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.09.2026
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	168.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1988

Número de propiedad: 26225071 - 81245 München - Pasing

La propiedad



Número de propiedad: 26225071 - 81245 München - Pasing

La propiedad



Número de propiedad: 26225071 - 81245 München - Pasing

La propiedad



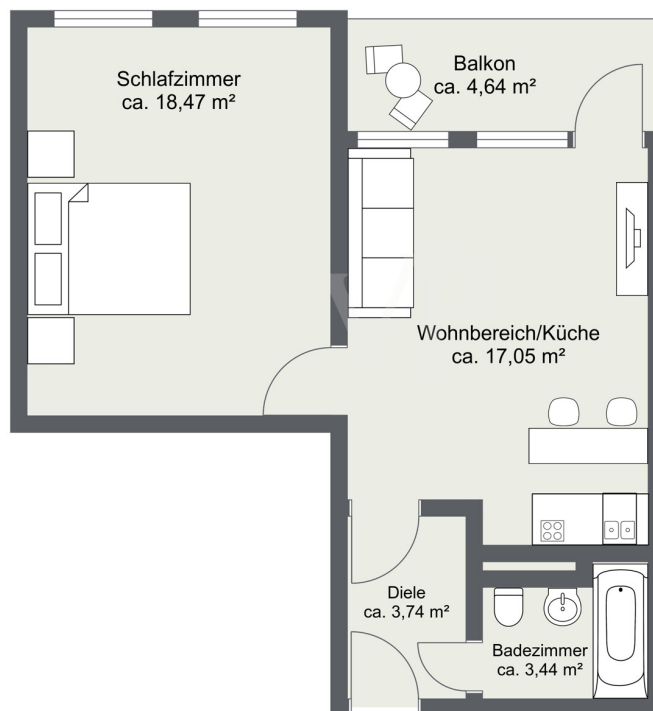
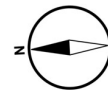
Número de propiedad: 26225071 - 81245 München - Pasing

La propiedad



Número de propiedad: 26225071 - 81245 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: 26225071 - 81245 München - Pasing

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26225071 - 81245 München - Pasing

Detalles de los servicios

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**

Número de propiedad: 26225071 - 81245 München - Pasing

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26225071 - 81245 München - Pasing

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26225071 - 81245 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com