

München – Pasing

# Reiheneckhaus in Pasing – hochwertig saniert & ruhig gelegen

CODE DU BIEN: 25225031



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

PRIX DE LOYER: 2.850 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115,74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225031
Surface habitable	ca. 115,74 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	1 x Garage, 50 EUR (Location)

Prix de loyer	2.850 EUR
Coûts supplémentaires	210 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.02.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

## La propriété



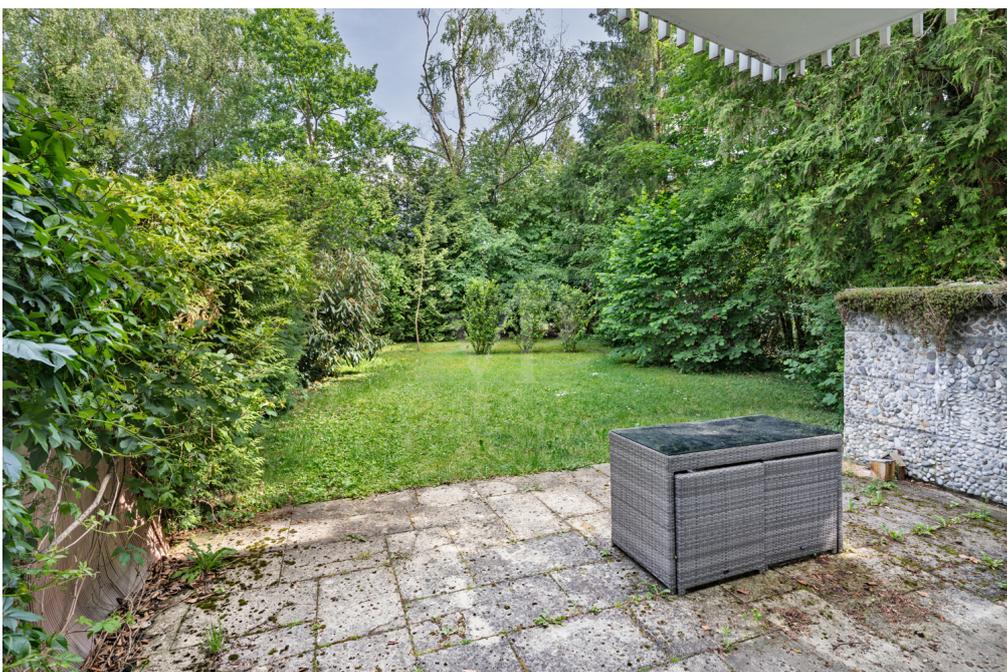
CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

## La propriété



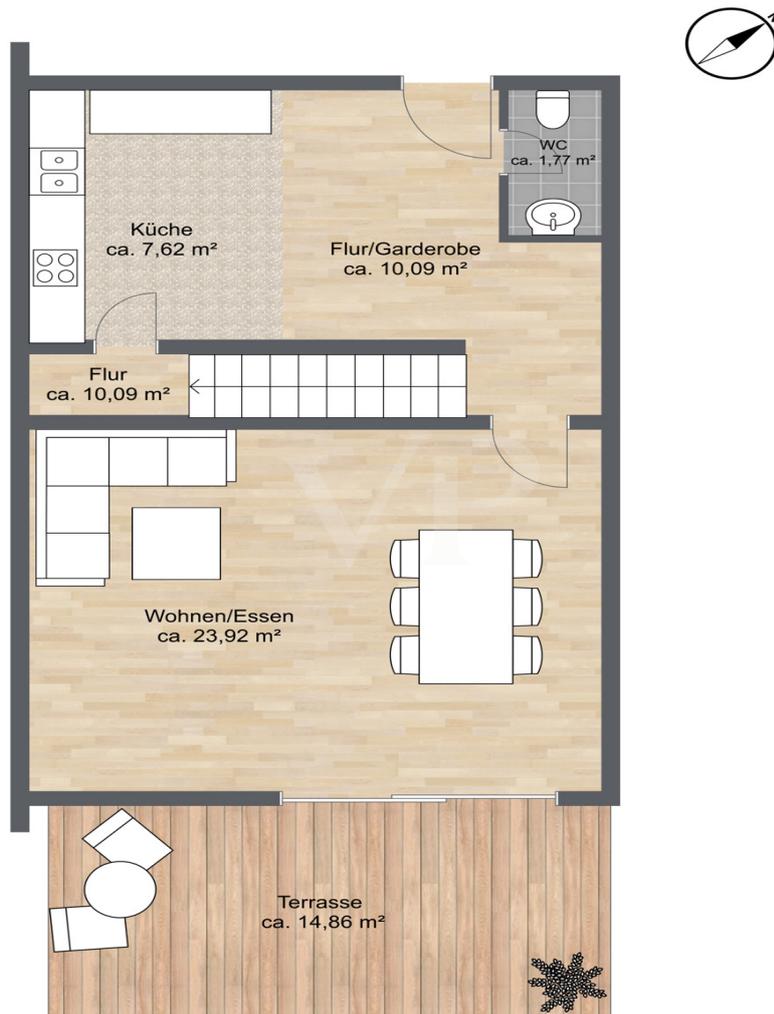
CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

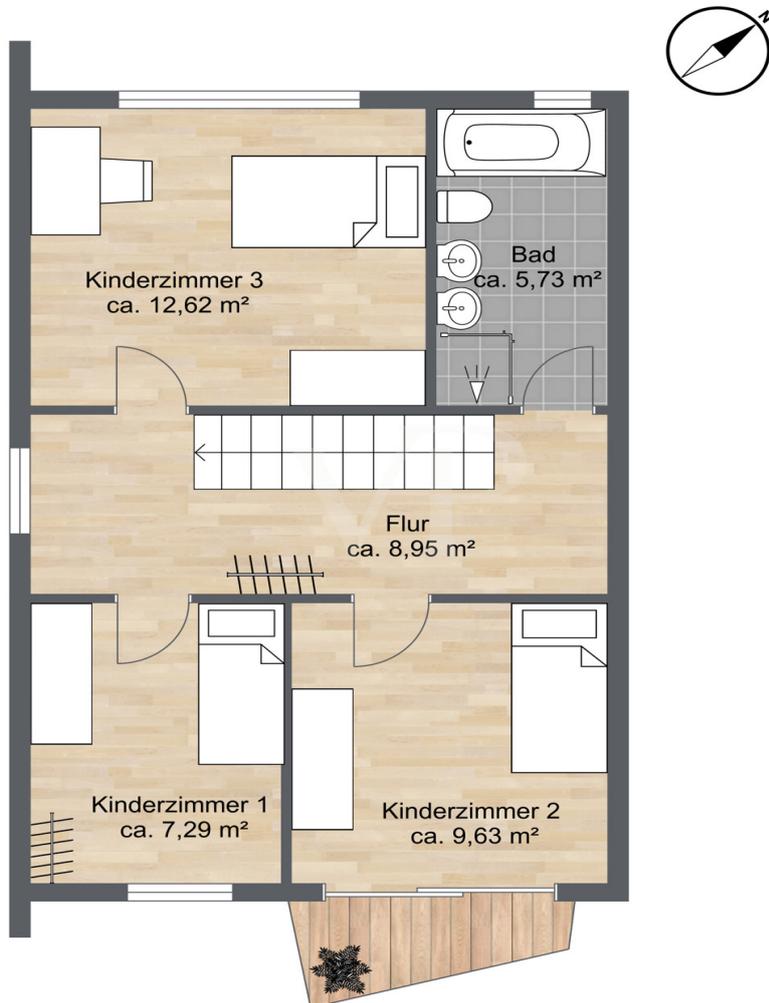
## La propriété

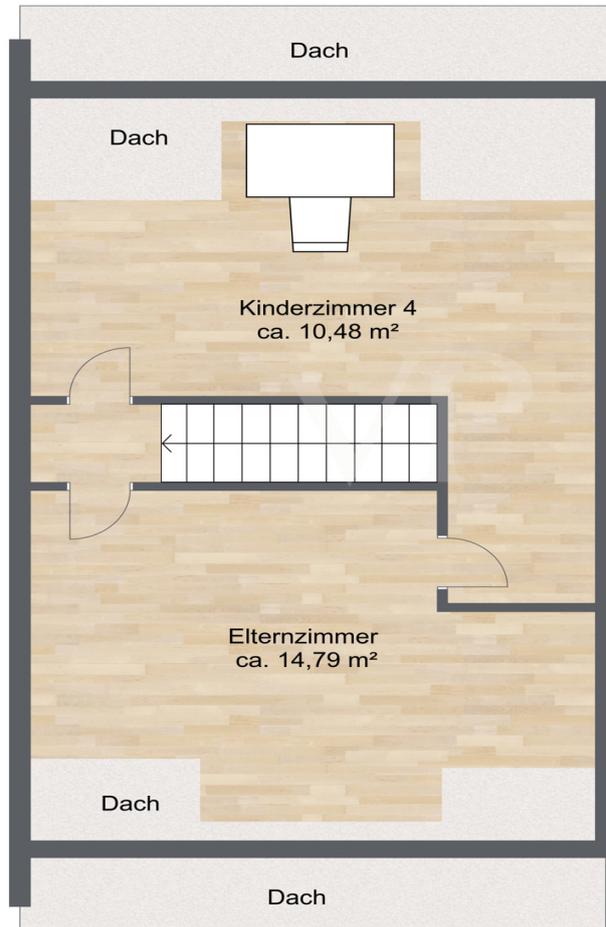


CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

## Une première impression

In einer der gefragtesten Wohnlagen von München-Pasing erwartet Sie dieses charmante Reiheneckhaus – ein Zuhause, das auf stilvolle Weise modernes Wohnen, zeitlose Eleganz und durchdachte Architektur vereint. Auf drei Etagen und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup>, eingebettet in ein sonniges Grundstück von ca. 500 m<sup>2</sup>, entfaltet sich ein Wohnerlebnis, das keine Wünsche offenlässt. Das Haus wurde umfassend saniert und mit viel Liebe zum Detail hochwertig ausgestattet. Es präsentiert sich in erstklassigem Zustand und ist mit einem modernen Möblierungskonzept versehen. Bereits beim Betreten des Erdgeschosses beeindruckt das Haus mit einer lichten Atmosphäre: hohe Decken, edle Lichtspots und ein fließender Grundriss schaffen ein einladendes Ambiente. Die offene Küche – ausgestattet mit modernen Miele-Geräten – ist ein echter Blickfang und fügt sich nahtlos in das elegante Wohn- und Esskonzept ein. Großzügige Fensterfronten geben den Blick frei auf die sonnige Südost-Terrasse und den liebevoll angelegten Garten – ein geschützter Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen. Ein stilvoll gestaltetes Gäste-WC komplettiert diese Ebene. Im Obergeschoss erwarten Sie drei harmonisch geschnittene Schlafzimmer sowie ein elegantes Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung. Der Balkon in Südost-Ausrichtung lädt zum Verweilen ein und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert den Wohnkomfort um zwei weitere Räume – ideal als Rückzugsort für Familie oder Gäste, aber auch bestens nutzbar als Homeoffice oder Kreativbereich. Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Souterrain, das über einen separaten Flur erschlossen wird. Hier befindet sich ein zusätzliches Schlafzimmer mit eigenem, modern ausgestattetem Badezimmer – optimal für Gäste, ein Au-pair oder als separater Arbeitsbereich. Der angrenzende Heizraum bietet darüber hinaus praktischen Stauraum. Das gesamte Haus überzeugt mit moderner, zeitloser Ausstattung, klarer Linienführung und einem fein abgestimmten Farb- und Lichtkonzept. Hochwertige Materialien und stilvolle Möblierung unterstreichen das besondere Wohngefühl. Ein Einzug ist ab dem 01.07.2025 möglich – das stilvoll eingerichtete Zuhause wird möbliert vermietet.

CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS:

- \* Vollmöbliertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage von München-Pasing
- \* Gepflegter großer Garten
- \* Komplett saniert und renoviert – hochwertiger Zustand, sofort bezugsfertig
- \* 3 Etagen + Unterkellerung – viel Raum für Familien oder Wohnen & Arbeiten
- \* Offene Küche mit modernen Miele-Geräten im stilvollen Design
- \* Voll ausgebautes Dachgeschoss mit 2 Schlafzimmern und zusätzlichem Badezimmer
- \* Ruhige Wohnlage mit urbaner Anbindung – Naherholung, Schulen & Einkauf in direkter Umgebung
- \* Moderne, zeitlose Ausstattung mit stilvollen Lichtspots und klarer Linienführung
- \* Einzug ab dem 01.07.2025 möglich
- \* Vermietung möbliert – stilvoll und hochwertig ausgestattet

CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

## Tout sur l'emplacement

Die Lage in einem ruhigen Wohngebiet unweit des Pasinger Stadtparks zählt zu den gefragtesten Wohnadressen im Münchner Westen. Eingebettet in ein gewachsenes, grünes Umfeld, profitieren Bewohner hier von einer hervorragenden Kombination aus urbaner Infrastruktur, geschichtsträchtiger Umgebung und hohem Freizeitwert. Pasing blickt auf eine lange Geschichte zurück: Bereits im Jahr 763 erstmals urkundlich erwähnt, war der Stadtteil über Jahrhunderte eine eigenständige Gemeinde mit eigener Verwaltung. Auch heute bewahrt er seinen besonderen Charakter – mit einem lebendigen Zentrum rund um den Bahnhof und Marienplatz sowie der Nähe zur Pasinger Villenkolonie, einem bedeutenden architekturgeschichtlichen Ensemble der Prinzregentenzeit. Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und medizinischer Versorgung. Die nahegelegenen Pasing Arcaden mit rund 150 Geschäften unterschiedlichster Branchen garantieren ein komfortables Einkaufserlebnis auf hohem Niveau. Auch kulturell hat Pasing viel zu bieten: Die Pasinger Fabrik mit ihrem abwechslungsreichen Programm aus Theater, Ausstellungen und Konzerten ist über die Stadtteilgrenzen hinaus bekannt. Weitere kulturelle Impulse setzen das KUPA West und der idyllische Park des Ebenböckhauses. Die Naherholung beginnt direkt vor der Haustür: Spaziergänge entlang der Würm, Ausflüge in den Nymphenburger Schlosspark oder zum nahegelegenen Schloss Blutenburg machen das Viertel besonders lebenswert. Familien profitieren zudem von einem vielfältigen Bildungsangebot – mit zahlreichen Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie privaten Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Der fußläufig erreichbare Pasinger Bahnhof bietet Anschluss an mehrere S-Bahn-Linien, Regionalzüge und den Fernverkehr. Die Münchner Innenstadt ist ebenso schnell erreichbar wie das Fünfseenland oder das Alpenvorland. Auch mit dem Auto ist die Lage optimal angebunden. Insgesamt überzeugt die Mikrolage durch ihr ausgewogenes Verhältnis von städtischer Vielfalt, historischer Substanz und naturnaher Lebensqualität – ein Standort, der modernen Ansprüchen ebenso gerecht wird wie dem Wunsch nach Ruhe und Rückzug.

CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 152.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25225031 - 81243 München – Pasing

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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