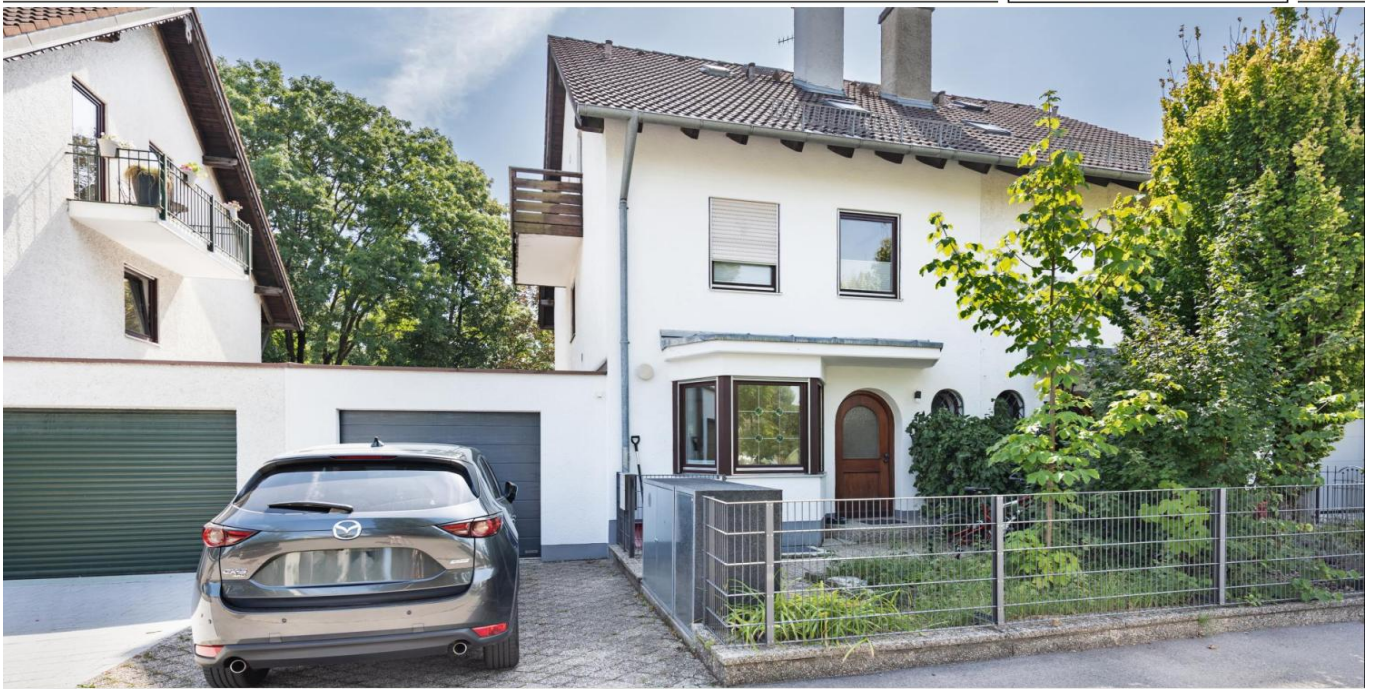


München – Pasing

# Stilvolle Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Pasing

????????? ??????????: 25225047



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

???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 174,69 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 273 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25225047 - 81241 München – Pasing

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25225047 - 81241 München – Pasing

?? ??? ??????

|                       |                                                                                     |                      |                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25225047                                                                            | ????? ???????        | 1.250.000 EUR                                                                                     |
| ????????????          | ca. 174,69 m <sup>2</sup>                                                           | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 2,90 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises             |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                                                             |                      |                                                                                                   |
| ?????????             | 7                                                                                   |                      |                                                                                                   |
| ????????????? ???     | 5                                                                                   |                      |                                                                                                   |
| ????????????          |                                                                                     | ????? ?????????????? | 2024                                                                                              |
| ???????????           | 2                                                                                   | ?????????            | ???????                                                                                           |
| ????? ??????????????  | 1982                                                                                | ???????????????      |                                                                                                   |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????, 20000<br>EUR (???????) | ????????             | ?????????, WC<br>??????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

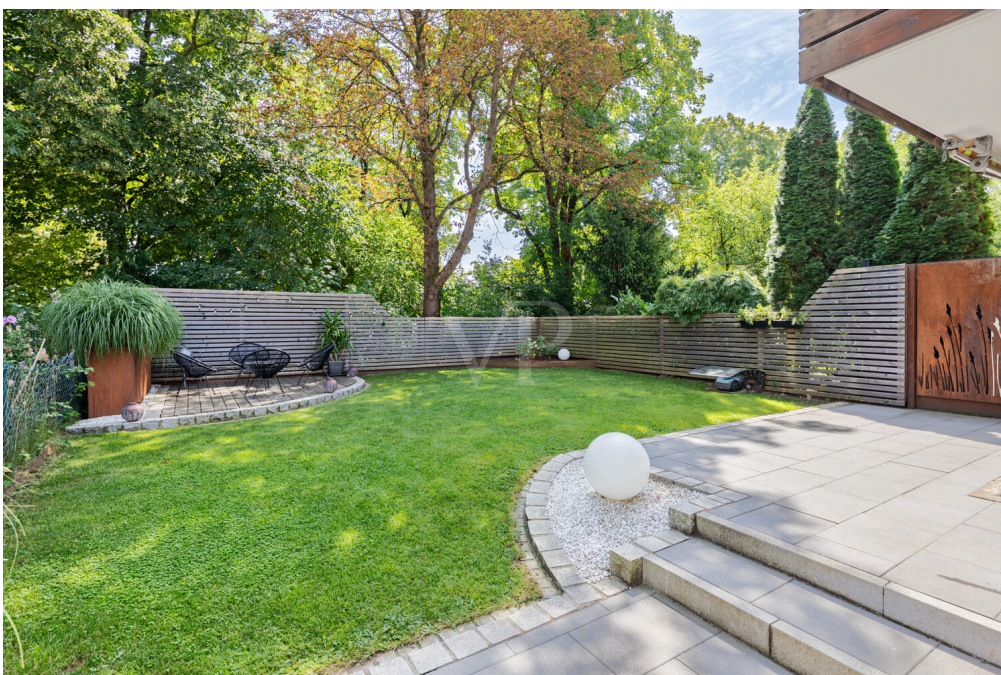
???????? ??????????: 25225047 - 81241 München – Pasing

????????????? ???????????

|                    |            |                     |                |
|--------------------|------------|---------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ?????????????????   | VERBRAUCH      |
| ?????????????      | 09.09.2035 | ???????????         |                |
| ?????????????????? |            | ???????             | 123.79 kWh/m²a |
| ?????? ???         |            | ?????????????       |                |
| ???? ????????????  | ????       | ?????????????       |                |
|                    |            | ???????????         | D              |
|                    |            | ??????????????      |                |
|                    |            | ???????????         |                |
|                    |            | ???? ?????????????? | 2024           |
|                    |            | ????????? ?? ??     |                |
|                    |            | ?????????????       |                |
|                    |            | ??????????????????  |                |

???????? ?????????: 25225047 - 81241 München – Pasing

?? ?????????



???????? ?????: 25225047 - 81241 München – Pasing

?? ???????



???????? ??: 25225047 - 81241 München – Pasing

?? ???????



???????? ?????????: 25225047 - 81241 München – Pasing

?? ????????



???????? ?????????: 25225047 - 81241 München – Pasing

?? ?????????



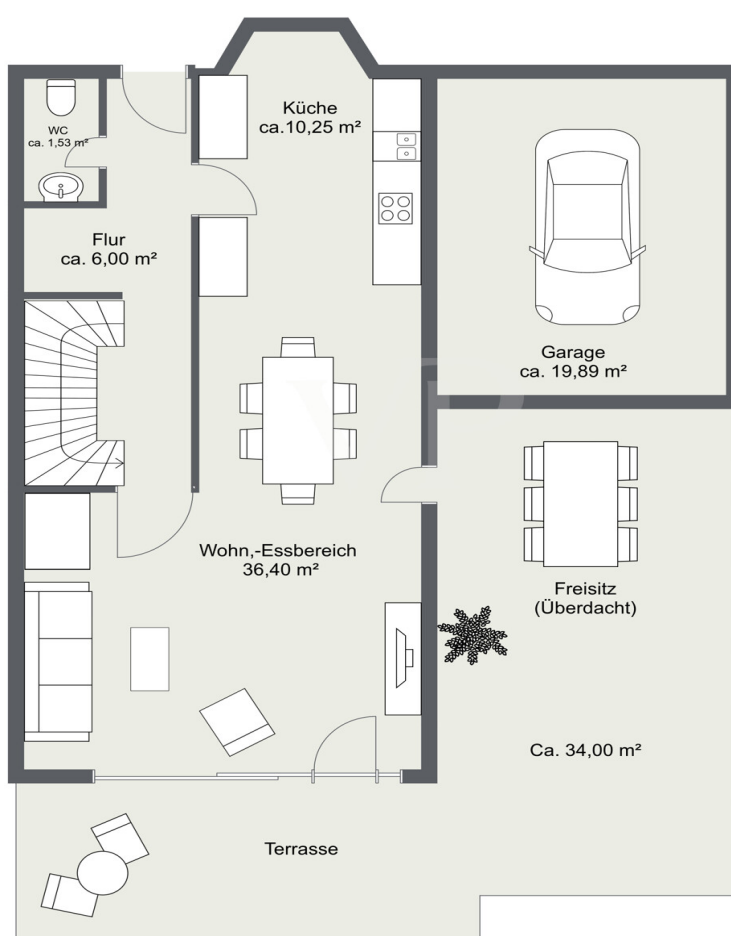
??????? ???????: 25225047 - 81241 München – Pasing

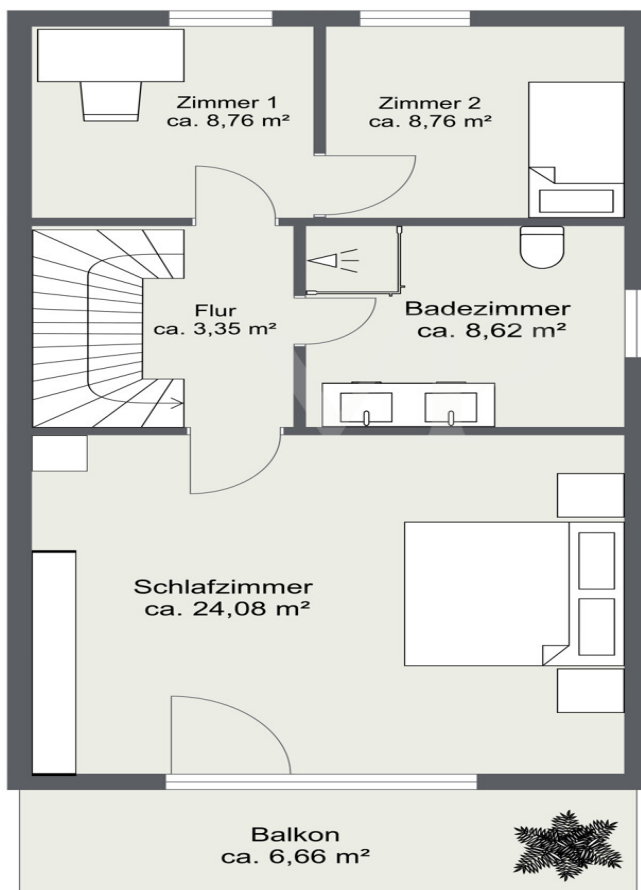
?? ????????

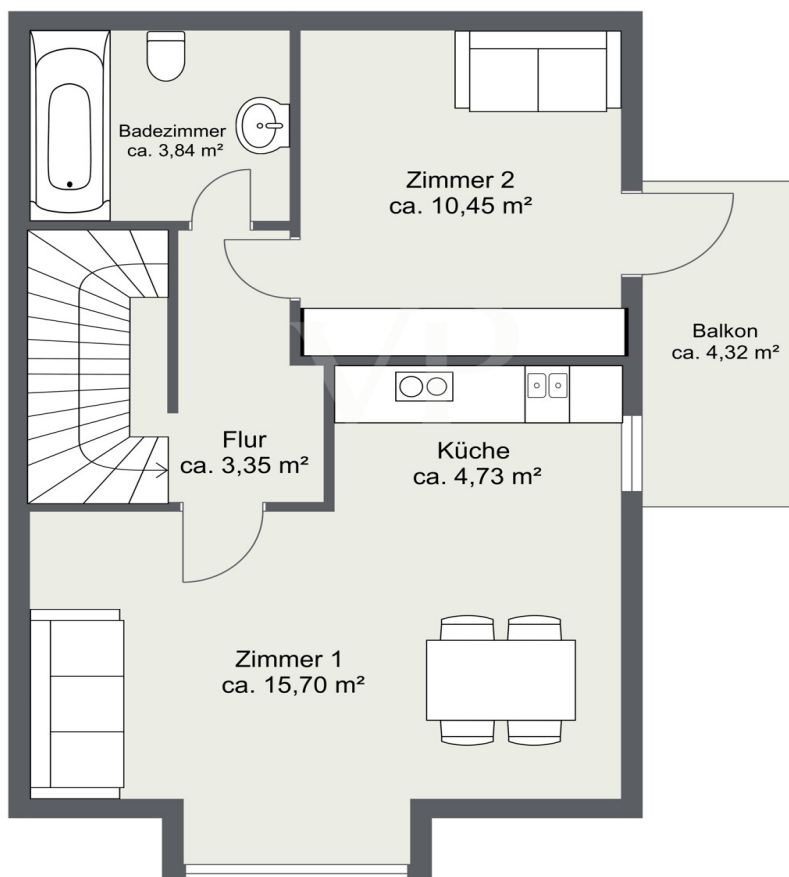


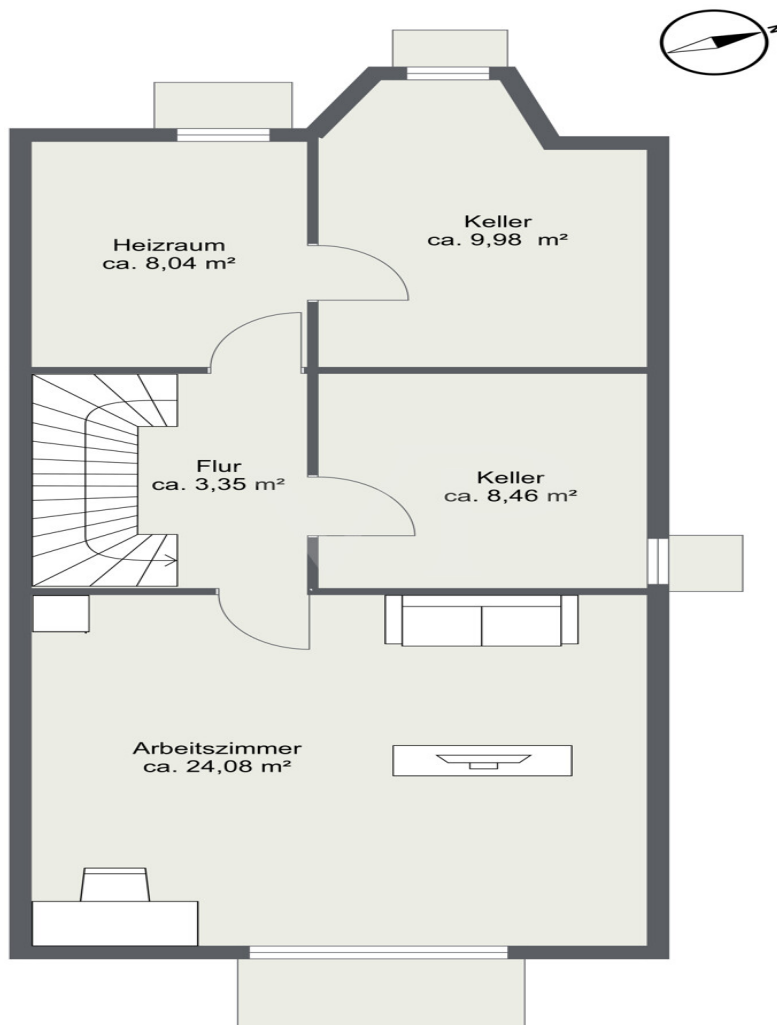
???????? ?????: 25225047 - 81241 München – Pasing

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25225047 - 81241 München – Pasing

## ??? ?????? ??????????

### Familienglück mit Gartenidylle in München-Pasing

In einer ruhigen und zugleich begehrten Lage von München-Pasing erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte – ein Zuhause, das mit ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 273 m<sup>2</sup> großen Grundstück den perfekten Rahmen für Familienleben und Rückzug bietet. 1982 erbaut und über die Jahre liebevoll modernisiert, verbindet das Haus klassische Architektur mit einem besonderen Wohlfühlambiente. Der sonnige Garten in Südost-Ausrichtung überzeugt mit seiner außergewöhnlichen Ruhe, da er unmittelbar an eine große Grünfläche angrenzt – so genießen Sie hier täglich Naturidylle direkt vor der Haustür.

### Wohnkomfort mit Herz und Charakter

Der Eingangsbereich führt in einen einladenden Flur, der durch eine Glastür vom großzügigen Wohnbereich getrennt wird. Das helle Wohnzimmer mit Kamin und großer Fensterfront öffnet sich auf die Terrasse und in den äußerst gepflegten Garten. Modern und offen gestaltet, grenzt hier auch der Essbereich an, während sich die schöne und zugleich moderne Küche anschließt, die mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet ist. Ein Gäste-WC komplettiert diese Ebene.

### Räume für Gemeinschaft und Rückzug

Im Obergeschoss erwartet Sie ein helles, freundliches Badezimmer sowie drei Zimmer, die Raum für vielfältige Lebenskonzepte bieten: Ein großzügiges Schlafzimmer als Ort der Erholung, dazu zwei weitere Räume, die je nach Wunsch als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können.

Das Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: Mit eigenem Badezimmer, Küche, zwei weiteren Zimmern und einem Balkon wird dieser Bereich zu einem flexiblen Rückzugsort – ob für Gäste, heranwachsende Kinder oder Ihre persönlichen Hobbys.

## Wohlfühlen auf allen Ebenen

Der Vollkeller bietet nicht nur praktische Abstellflächen, sondern auch Platz für Freizeit und Hobbys. Neben Heiz- und Lagerräumen steht hier ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Arbeitsbereich oder Hobbyraum nutzen lässt. Eine moderne Ölheizung aus dem Jahr 2024 sorgt für zuverlässige Wärme. Hinzu kommen eine elektrische Garage sowie ein weiterer Stellplatz direkt davor, die den Komfort des Hauses perfekt abrunden.

## Ihr Zuhause im Münchner Westen

Diese Doppelhaushälfte vereint eine ruhige, grüne Lage mit einer durchdachten Aufteilung und einem warmen Charme. Sie ist ein Ort, an dem Alltag und Erholung mühelos miteinander verschmelzen – und an dem sich jeder sofort willkommen fühlt.

??????? ???????: 25225047 - 81241 München – Pasing

??????????????? ??? ????????

#### 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

??????? ???????: 25225047 - 81241 München – Pasing

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25225047 - 81241 München – Pasing

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25225047 - 81241 München – Pasing

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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