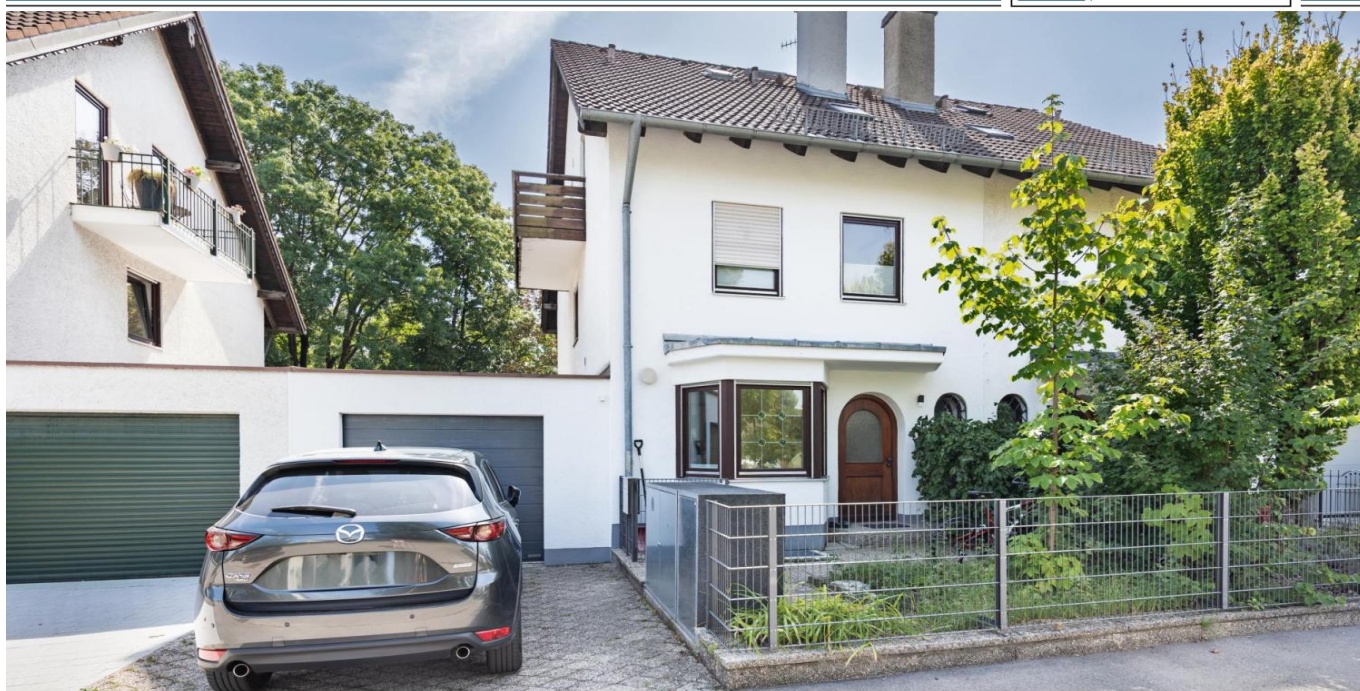


München – Pasing

# Stílusos ikerház Pasing keresett lakóövezetében

VP azonosító: 25225047



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

VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 174,69 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 273 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Áttekintés

VP azonosító	25225047
Hasznos lakótér	ca. 174,69 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	1.250.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,90 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	09.09.2035	Végso energiafogyasztás	123.79 kWh/m²a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024



VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

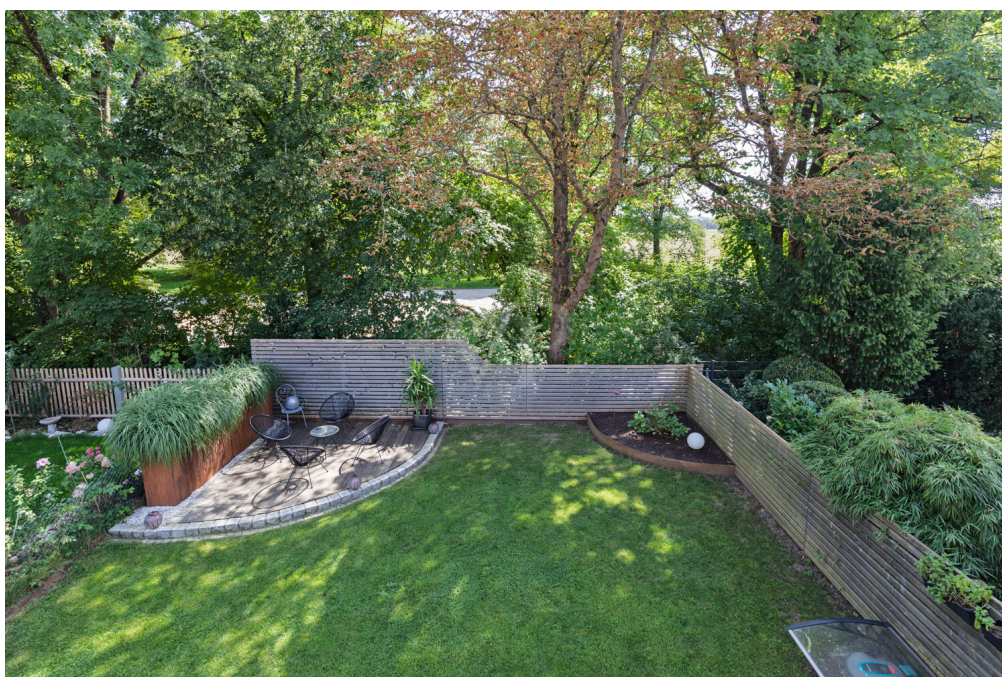
## Az ingatlan





VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Az ingatlan





VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Az ingatlan





VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Az ingatlan



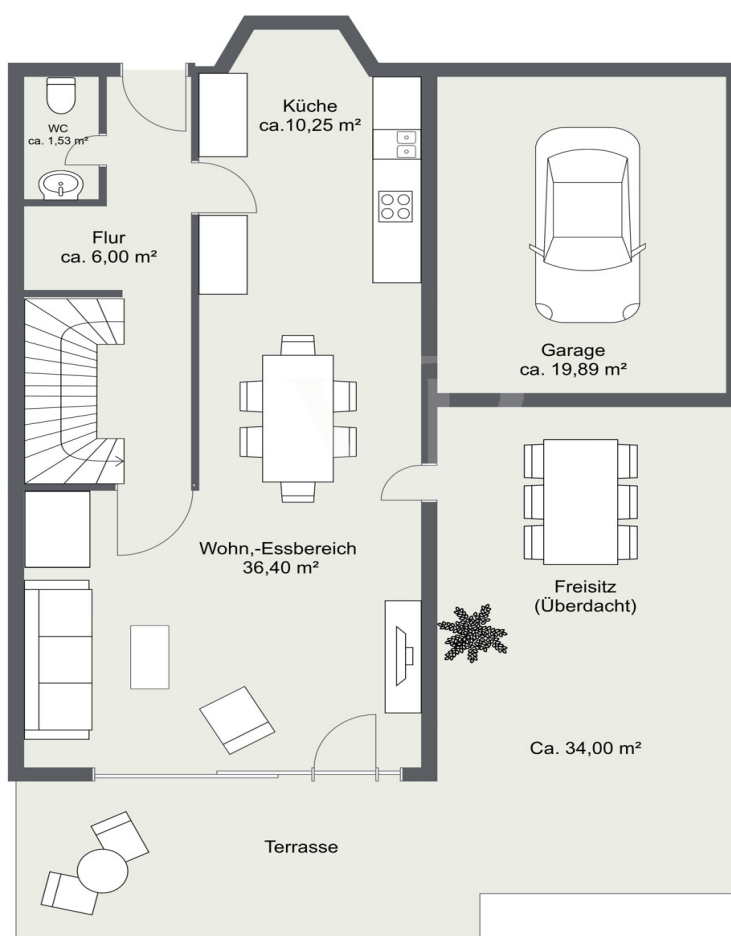
VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Az ingatlan

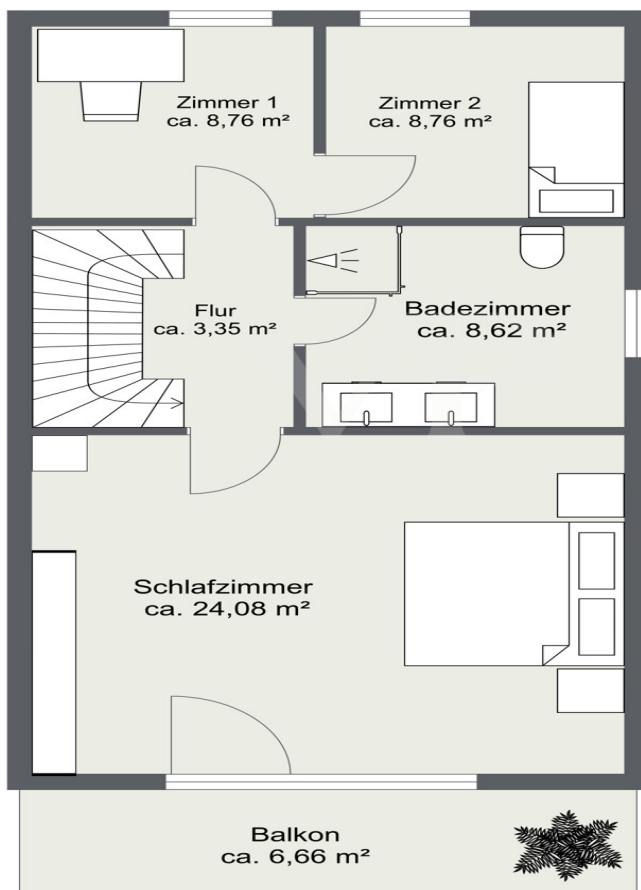


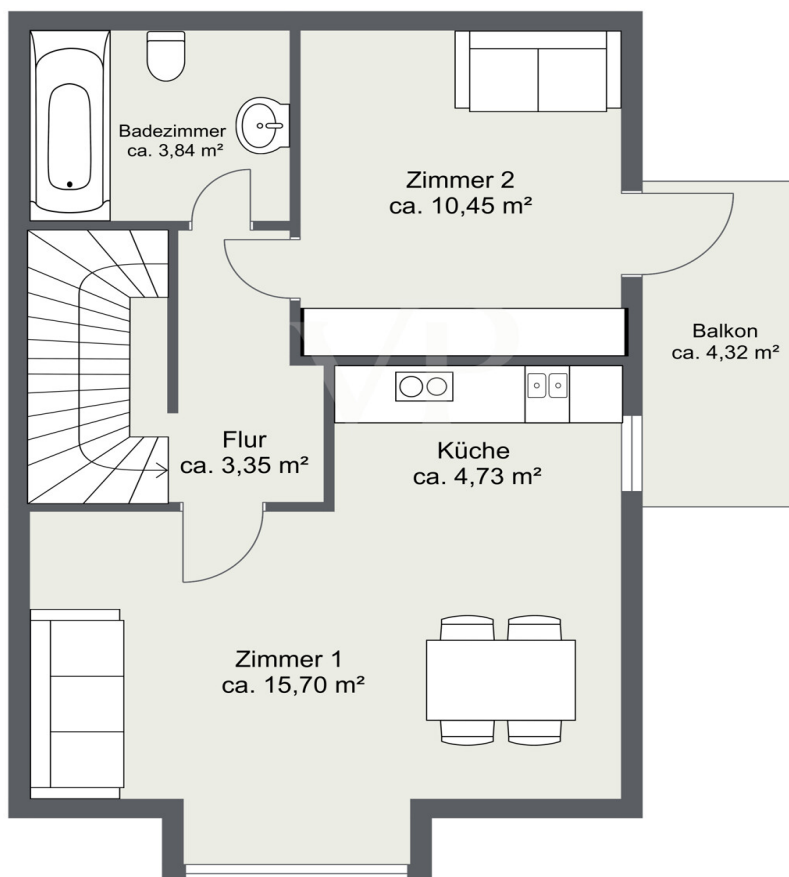
VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

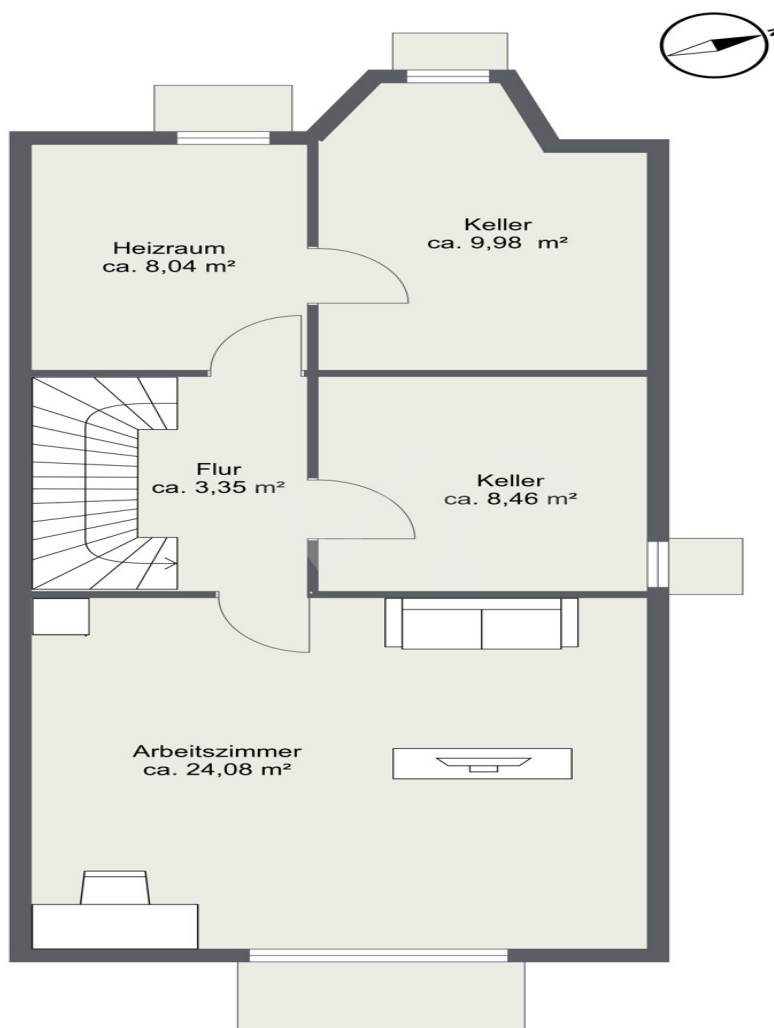
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Az első benyomás

Családi boldogság kerti idillben München-Pasingban. München-Pasing csendes, mégis keresett helyén várja Önt ez a bájos ikerház – egy otthon, amely körülbelül 175 m<sup>2</sup> lakótérrel és körülbelül 273 m<sup>2</sup>-es telekkel tökéletes környezetet kínál a családi élethez és a pihenéshez. Az 1982-ben épült és az évek során gondosan modernizált ház a klasszikus építészetet különleges, kellemes hangulattal ötvözi. A napsütötte, délkeleti fekvésű kert kivételes nyugalomával lenyugózó, mivel közvetlenül egy nagy zöldterületre határos – így minden nap élvezheti az idilli természetet közvetlenül a küszöbén. Kényelmes, szívvel és karakterrel teli élet. A bejárat egy hívogató eloszobába vezet, amelyet egy üvegajtó választ el a tágas nappaltól. A világos, kandallóval és nagy ablakokkal felszerelt nappali a teraszra és a gondosan karbantartott kertre nyílik. A modern és nyitott területek étkező a nappalihoz csatlakozik, míg a gyönyörű és modern konyha, amely kiváló minőségű Siemens készülékekkel van felszerelve, mellette található. Egy vendég-WC teszi teljessé ezt a szintet. Közösségi és pihenoterek: Az emeleten egy világos, barátságos fürdőszoba és három szoba található, amelyek sokféle életstílushoz kínálnak teret: egy tágas hálószoba a pihenéshez, valamint két további szoba, amelyek gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként is használhatók, az igényektől függően. A tetőtér még több lehetőséget kínál: saját fürdőszobával, konyhával, két további szobával és erkéllyel ez a terület rugalmas pihenőhelyé válik – legyen szó vendégekről, növekvő gyermekekről vagy személyes hobbiról. Kényelem minden szinten: A teljes pince nemcsak praktikus tárolóhelyet kínál, hanem szabadidős és hobbitervekhez is helyet biztosít. A fűtési és tárolóhelyiségek mellett egy további helyiség is rendelkezésre áll, amely ideális munkaterületként vagy hobbiszobaként. A 2024-ből származó modern olajfűtési rendszer megbízható meleget biztosít. Az elektromos garázs és a közvetlenül elötte található további parkolóhely tökéletesen kiegészíti az otthon kényelmét. Az Ön otthona München nyugati részén: Ez az ikerház a csendes, zöld környezetet ötvözi a jól megtervezett elrendezéssel és a meleg bájjal. Ez egy olyan hely, ahol a mindennapi élet és a pihenés könnyedén összeolvad – és ahol mindenki azonnal szívesen látottnak érzi magát.

VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Részletes felszereltség

### 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

**VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25225047 - 81241 München – Pasing

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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