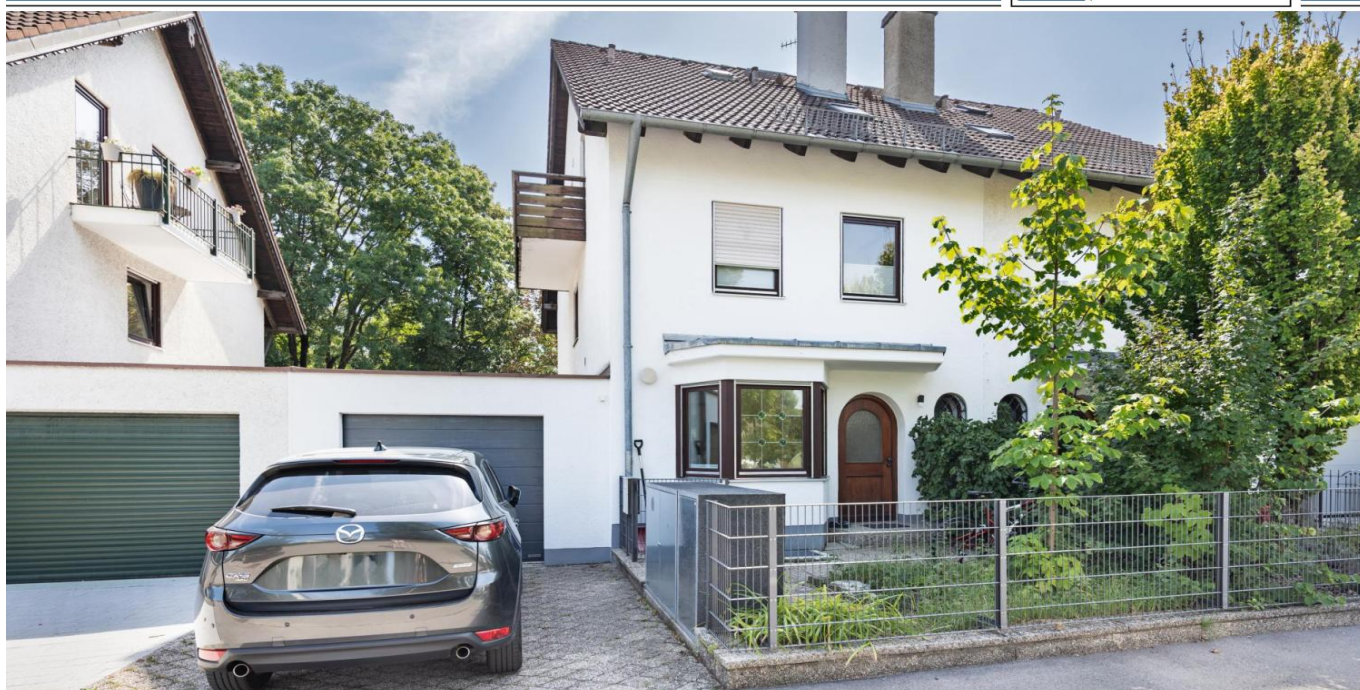


München – Pasing

Elegante casa bifamiliare in una ricercata zona residenziale di Pasing

Codice oggetto: 25225047



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174,69 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 273 m²

Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225047
Superficie netta	ca. 174,69 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,90 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.09.2035	Consumo finale di energia	123.79 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

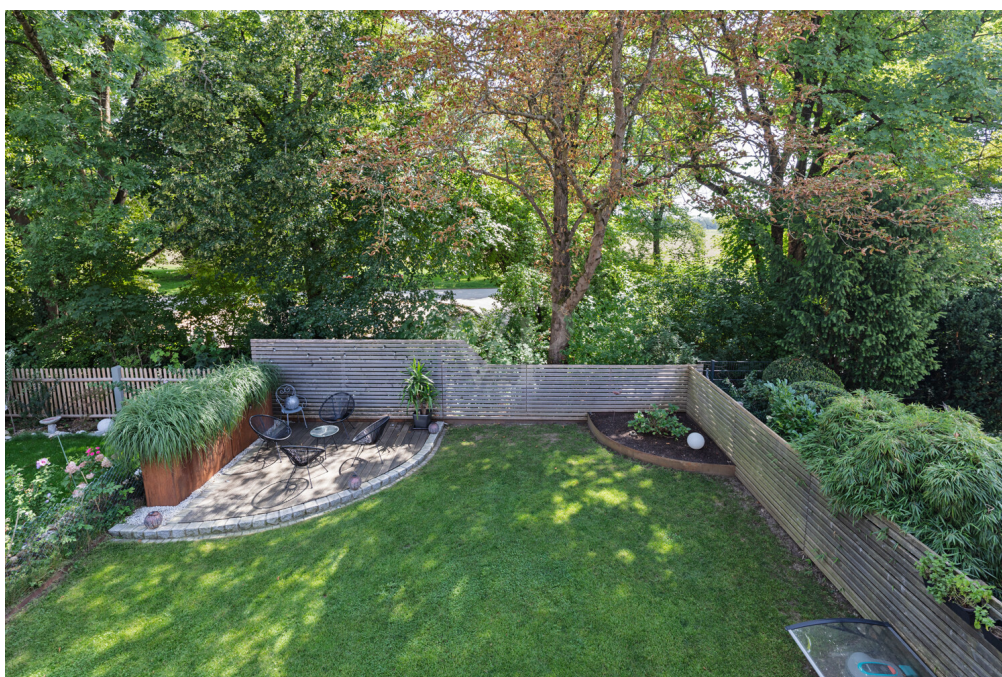
Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

La proprietà



Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

La proprietà



Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

La proprietà



Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

La proprietà



Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

La proprietà



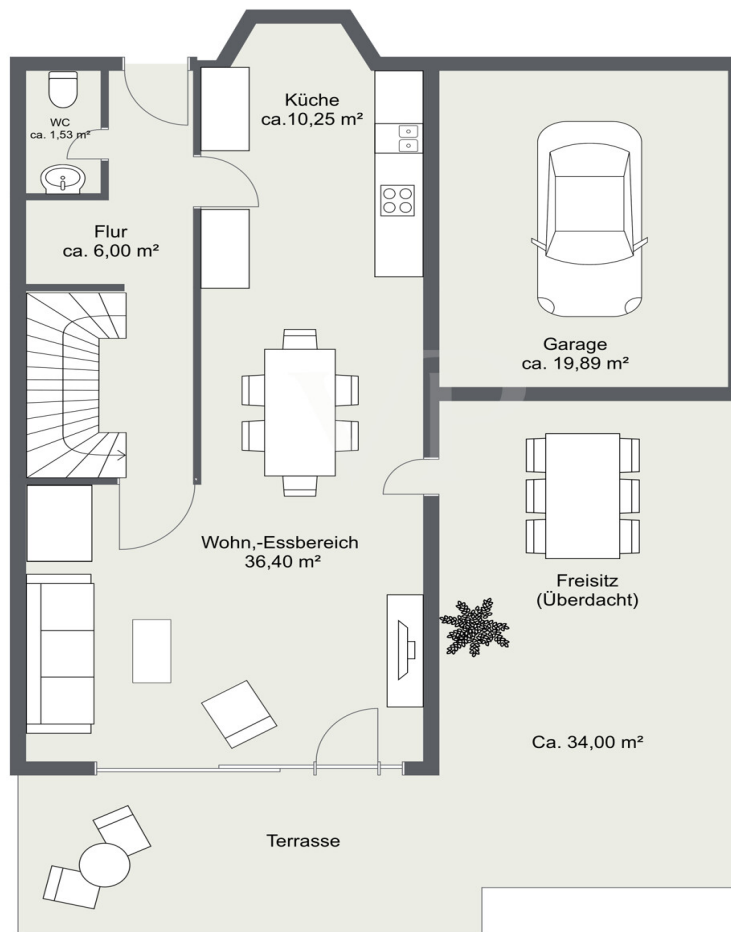
Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

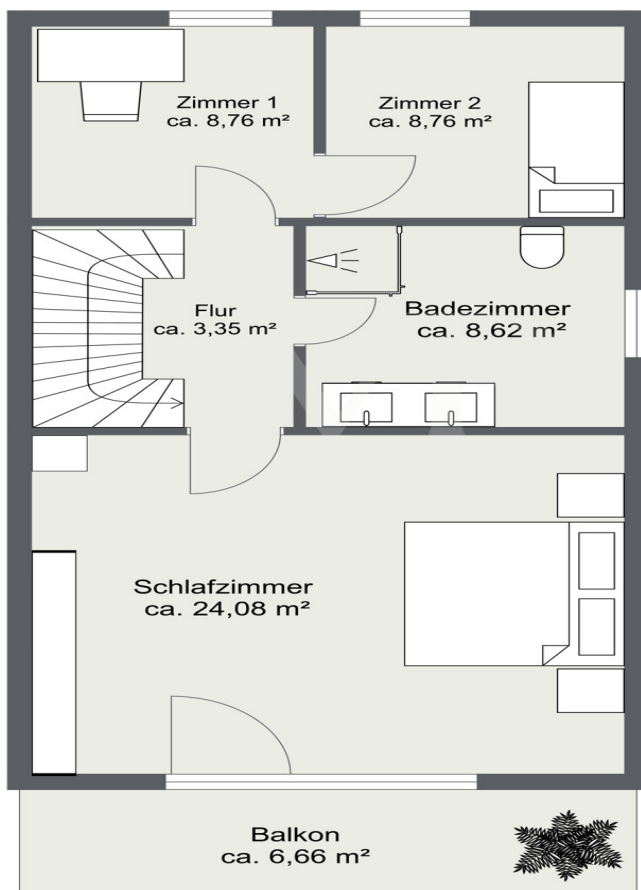
La proprietà

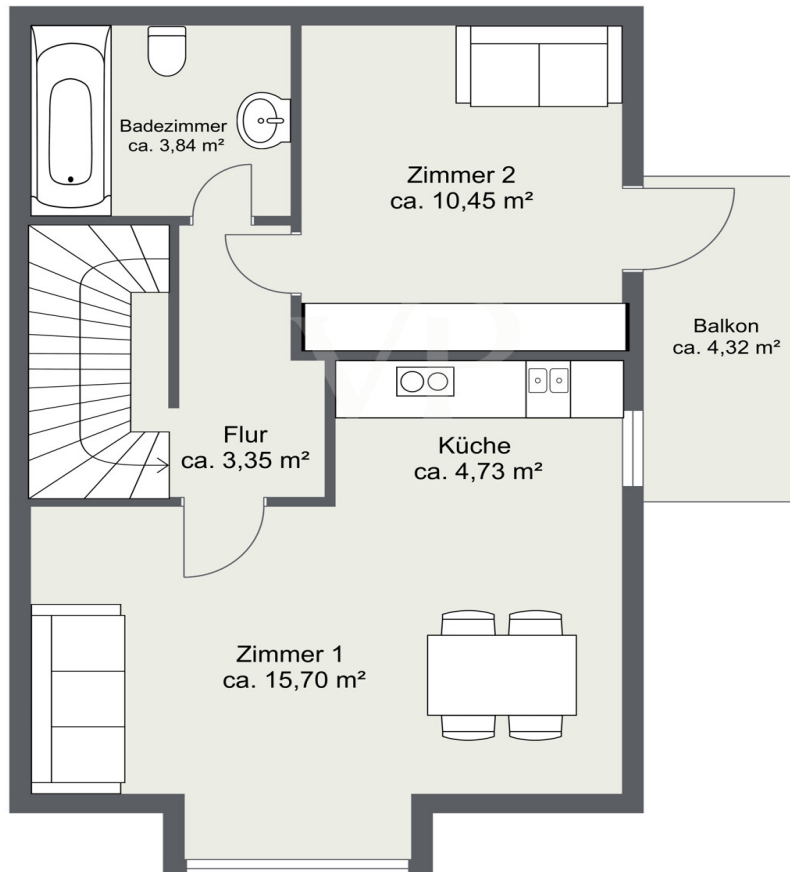


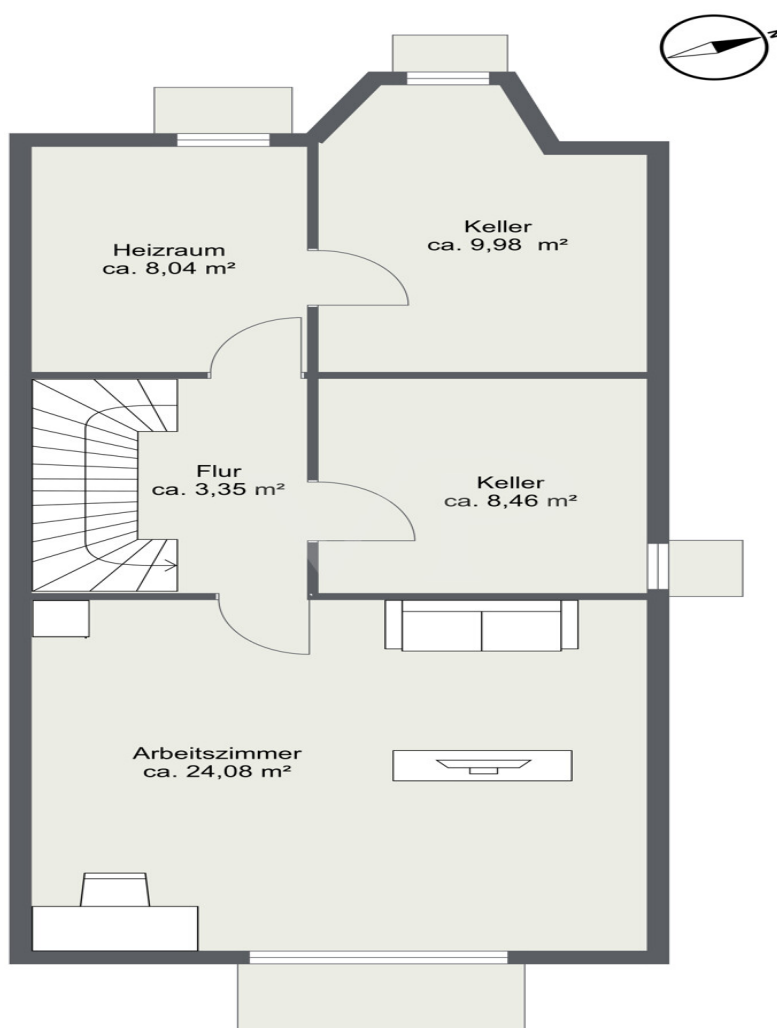
Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

Una prima impressione

Felicità familiare con un giardino idilliaco a Monaco-Pasing. In una posizione tranquilla ma ricercata a Monaco-Pasing, vi aspetta questa affascinante casa bifamiliare: una casa che, con circa 175 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 273 m², offre l'ambiente perfetto per la vita familiare e il relax. Costruita nel 1982 e ristrutturata con cura nel corso degli anni, la casa combina un'architettura classica con una speciale atmosfera di benessere. Il soleggiato giardino esposto a sud-est colpisce per la sua eccezionale tranquillità, poiché confina direttamente con un ampio spazio verde, permettendovi di godere ogni giorno della natura idilliaca proprio a due passi da casa. Comfort abitativo con cuore e carattere. L'ingresso conduce a un accogliente corridoio, separato dall'ampia zona giorno da una porta a vetri. Il luminoso soggiorno con camino e ampie finestre si apre sulla terrazza e sul giardino meticolosamente curato. Moderna e open space, la zona pranzo è adiacente al soggiorno, mentre la bella cucina contemporanea, dotata di elettrodomestici Siemens di alta qualità, è adiacente. Un bagno per gli ospiti completa questo piano. Spazi per la comunità e il ritiro: al piano superiore troverete un bagno luminoso e accogliente e tre stanze che offrono spazio per diversi stili di vita: una spaziosa camera da letto principale per il relax, più due stanze aggiuntive che possono essere utilizzate come camerette, uffici o camere per gli ospiti, a seconda delle vostre esigenze. La mansarda offre ancora più possibilità: con il suo bagno, la cucina, due ulteriori stanze e un balcone, questa zona diventa un rifugio flessibile, che sia per gli ospiti, i bambini che crescono o i vostri hobby personali. Comfort a tutti i livelli: l'intero seminterrato offre non solo pratici spazi di stoccaggio, ma anche spazio per il tempo libero e gli hobby. Oltre ai locali di riscaldamento e ai ripostigli, è disponibile un'altra stanza ideale per l'uso come spazio di lavoro o sala hobby. Un moderno impianto di riscaldamento a gasolio del 2024 garantisce un calore affidabile. Un garage elettrico e un ulteriore posto auto direttamente di fronte completano perfettamente il comfort della casa. La vostra casa nella zona ovest di Monaco: questa casa bifamiliare combina una posizione tranquilla e verde con una disposizione ben progettata e un fascino accogliente. È un luogo in cui la quotidianità e il relax si fondono senza sforzo e dove tutti si sentono subito benvenuti.

Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS:

- * Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger und begehrter Lage von München-Pasing
- * Ca. 175 m² Wohnfläche auf einem ca. 273 m² 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

Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 123.79 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25225047 - 81241 München – Pasing

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com