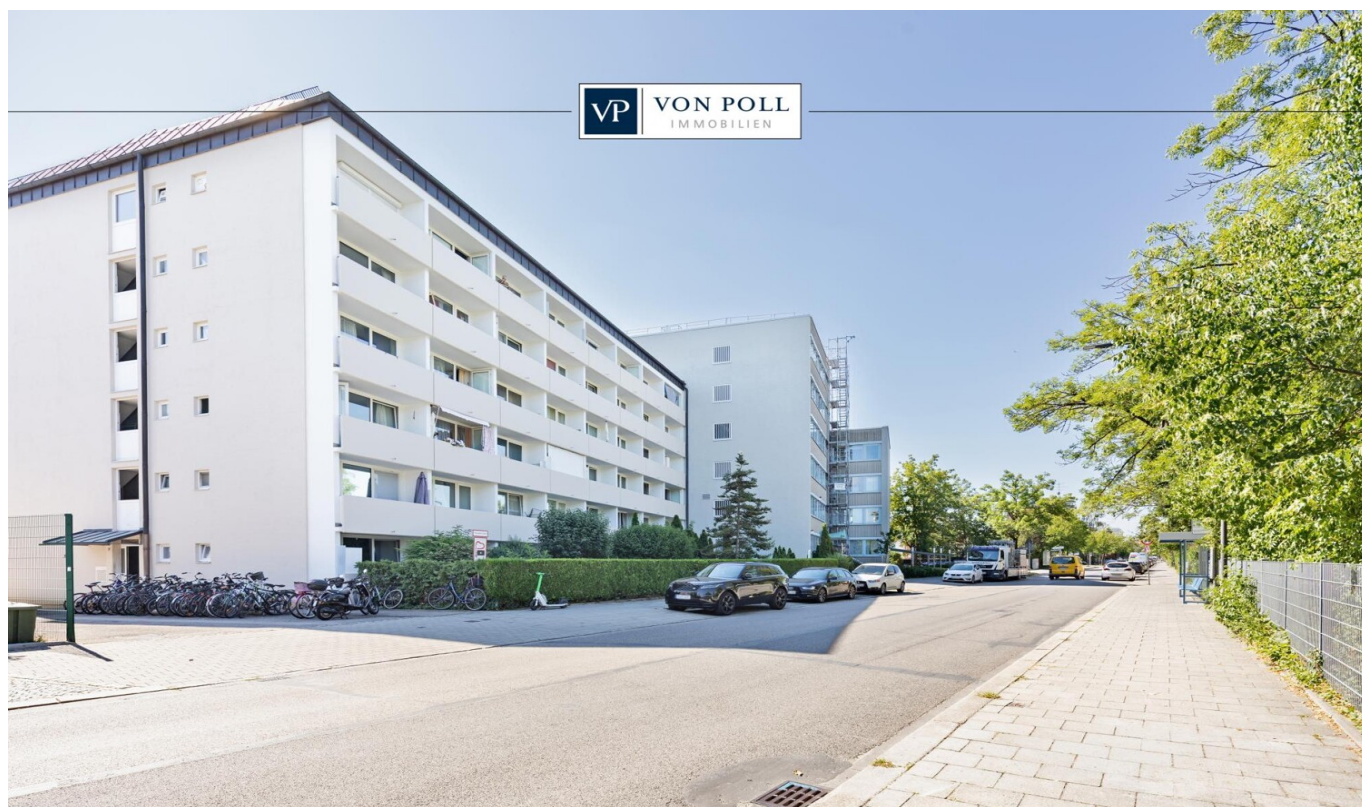


München - Pasing

Vielversprechende Wohnung mit Entwicklungspotenzial in begehrter Wohnlage

Codice oggetto: 26225071



PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 45,02 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26225071 - 81245 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: 26225071 - 81245 München - Pasing

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26225071
Superficie netta	ca. 45,02 m ²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1972

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26225071 - 81245 München - Pasing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	06.09.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	168.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

Codice oggetto: 26225071 - 81245 München - Pasing

La proprietà



Codice oggetto: 26225071 - 81245 München - Pasing

La proprietà



Codice oggetto: 26225071 - 81245 München - Pasing

La proprietà



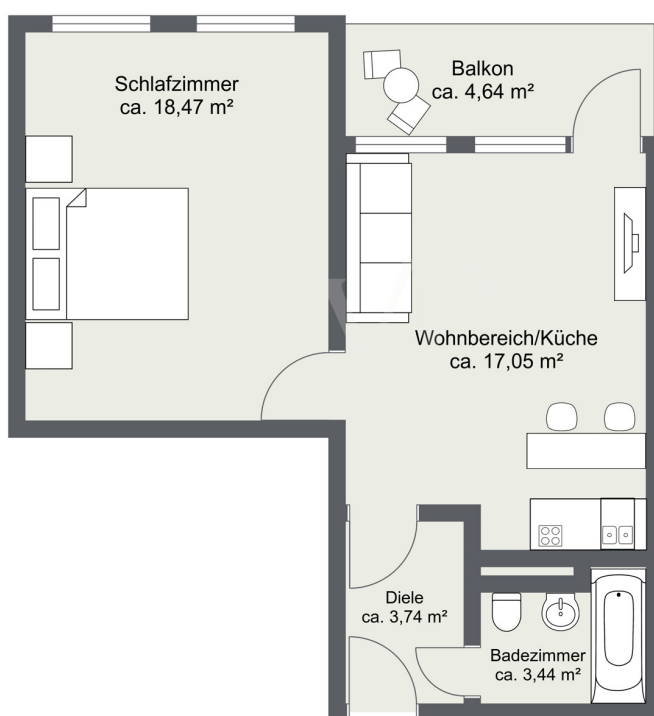
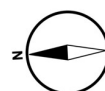
Codice oggetto: 26225071 - 81245 München - Pasing

La proprietà



Codice oggetto: 26225071 - 81245 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: 26225071 - 81245 München - Pasing

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26225071 - 81245 München - Pasing

Dettagli dei servizi

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**

Codice oggetto: 26225071 - 81245 München - Pasing

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26225071 - 81245 München - Pasing

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26225071 - 81245 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