

München / Pasing - Pasing

## Zwei-Zimmerwohnung in zentraler Lage von Pasing – ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

*Codice oggetto: 26225068*



**PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 49,45 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26225068 - 81241 München / Pasing - 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: 26225068 - 81241 München / Pasing - Pasing**

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26225068                           |
| Superficie netta    | ca. 49,45 m <sup>2</sup>           |
| Vani                | 2                                  |
| Camere da letto     | 1                                  |
| Bagni               | 1                                  |
| Anno di costruzione | 1974                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Duplex, 25000<br>EUR (Vendita) |

|                                       |                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                     | 285.000 EUR                                                                           |
| Appartamento                          | Piano                                                                                 |
| Compenso di<br>mediazione             | Käuferprovision<br>beträgt 1,79 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2025                                                                                  |
| Stato dell'immobile                   | Curato                                                                                |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                                                                             |
| Caratteristiche                       | Cucina componibile                                                                    |

**Codice oggetto: 26225068 - 81241 München / Pasing - Pasing**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>19.10.2027</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>117.00 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2010</b>                                |

**Codice oggetto: 26225068 - 81241 München / Pasing - Pasing**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26225068 - 81241 München / Pasing - Pasing**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26225068 - 81241 München / Pasing - Pasing**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26225068 - 81241 München / Pasing - Pasing**

## La proprietà



Codice oggetto: 26225068 - 81241 München / Pasing - 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: 26225068 - 81241 München / Pasing - Pasing**

## Una prima impressione

Diese exklusiv von uns angebotene Wohnung befindet sich in zentraler Lage von München-Pasing, an der Grenze zu Laim, und überzeugt mit einer durchdachten Wohnfläche von ca. 49 m².

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974 und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Bereits beim Betreten zeigt sich der klare und praktische Grundriss: Der Flur verbindet das im Jahr 2012 modernisierte Badezimmer, einen separaten Abstellraum sowie die beiden hellen Wohnräume miteinander. Ursprünglich handelte es sich hierbei um einen großzügigen Raum, der nachträglich in zwei separate Zimmer aufgeteilt wurde. Dadurch stehen heute ein eigenständiger Wohn- und Schlafbereich zur Verfügung. Eine offene Nische bietet zudem die Möglichkeit, eine Schranklösung oder zusätzliche Abstellfläche harmonisch zu integrieren.

Der großzügige Wohnbereich wird durch große, südlich ausgerichtete Fensterflächen geprägt, die sich über nahezu die gesamte Raumbreite erstrecken. Sie sorgen für eine angenehme Helligkeit und schaffen in Verbindung mit dem beigefarbenen Echtholzparkett eine warme und wohnliche Atmosphäre. Die neuwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein, verbleibt in der Wohnung und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Durch die Ausrichtung zum ruhigen Innenhof ist die Wohnung der Landsberger Straße abgewandt und bietet trotz der verkehrsgünstigen Lage ein angenehmes Wohnumfeld.

Das Badezimmer präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ergänzend stehen den Bewohnern ein Wasch- und Trockenraum im Keller sowie ein sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum zur Verfügung.

Ein Duplex-Garagenstellplatz rundet das Angebot ab und ist separat für 29.000 € zu erwerben.

**Codice oggetto: 26225068 - 81241 München / Pasing - Pasing**

## Dettagli dei servizi

- \* Durchdachter Grundriss mit sehr guter Raumaufteilung
- \* Heller Wohn- und Schlafbereich mit südlicher Ausrichtung
- \* Ruhige Lage zum Innenhof
- \* Echtholzparkett
- \* Neuwertige Einbauküche, im Kaufpreis enthalten
- \* Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne
- \* Separater Abstellraum in der Wohnung
- \* Personenaufzug
- \* Wasch- und Trockenraum im Keller
- \* Sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- \* Duplex-Garagenstellplatz

**Codice oggetto: 26225068 - 81241 München / Pasing - Pasing**

## Tutto sulla posizione

Pasing zählt zu den lebendigsten und zugleich gefragtesten Stadtteilen im Münchner Westen. Rund um den Pasinger Bahnhof und den Marienplatz zeigt sich der Stadtteil urban, vielseitig und bestens versorgt. Zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleister prägen das lebendige Umfeld und schaffen eine hohe Alltagstauglichkeit.

Ein besonderes Einkaufsangebot bieten die im Jahr 2011 eröffneten Pasing Arcaden. Mit rund 150 Geschäften – von Drogerien, Modeboutiquen und Lebensmittelmärkten bis hin zu Lifestyle- und Fachgeschäften – decken sie nahezu sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens ab.

Auch der Freizeitwert ist ausgesprochen hoch: Spaziergänge entlang der Würm, erholsame Stunden im Nymphenburger Schlosspark oder ein Ausflug zum malerischen Schloss Blutenburg bieten attraktive Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. So verbindet Pasing urbanes Leben mit naturnaher Lebensqualität.

Für Familien ist der Stadtteil ebenfalls hervorragend aufgestellt. Eine Vielzahl an Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen – darunter Mittelschule, Realschule, Fachoberschulen, Privatschule und mehrere Gymnasien – sorgt für ein breites Bildungsangebot in unmittelbarer Umgebung.

Besonders geschätzt wird zudem die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Pasinger Bahnhof zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten Münchens und bietet Anschluss an S-Bahn, Regionalverkehr sowie Fernverkehr. Die Münchner Innenstadt ist mit der S-Bahn oder dem Regionalzug in kurzer Zeit erreichbar. Auch mit dem Auto bestehen sehr gute Verbindungen – sowohl in die Innenstadt als auch in Richtung Starnberger See und weiter in das bayerische Voralpenland.

**Codice oggetto: 26225068 - 81241 München / Pasing - 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: 26225068 - 81241 München / Pasing - 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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