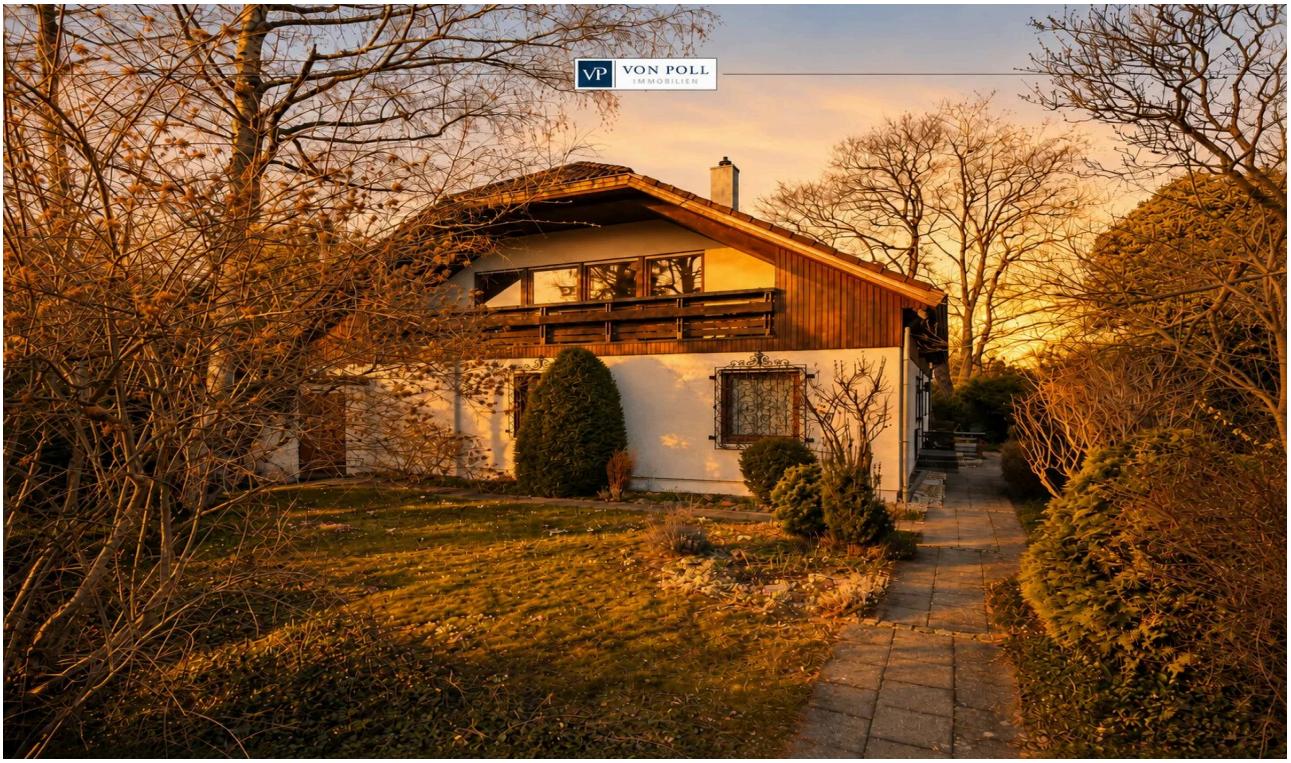
München – Pasing

Viel Raum für neue Ideen – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Pasing

Objektnummer: 26225024



KAUFPREIS: 1.790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255.49 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 747 m²

Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225024
Wohnfläche	ca. 255.49 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.790.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 149 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	109.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

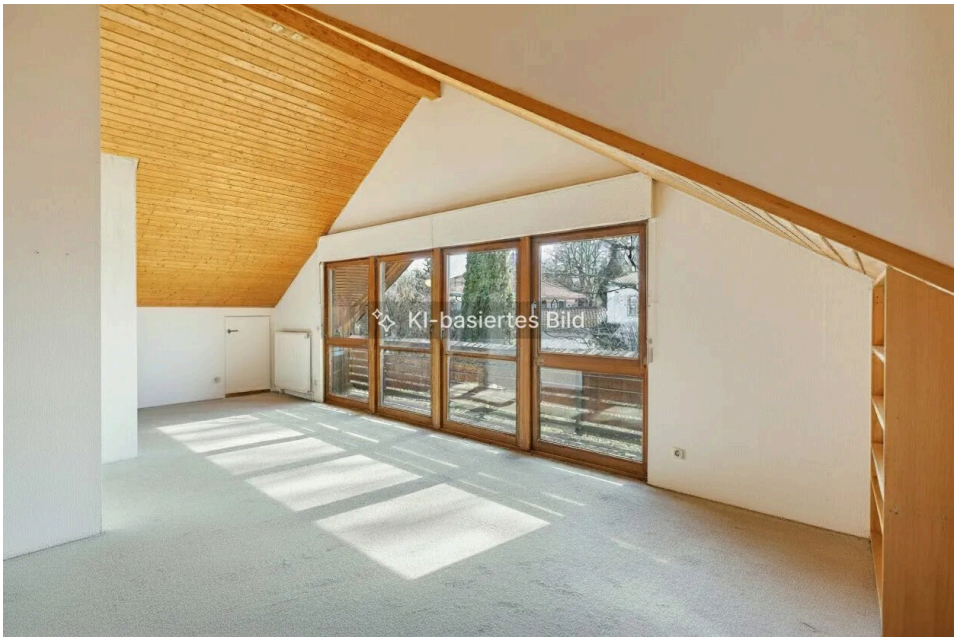
Die Immobilie





Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

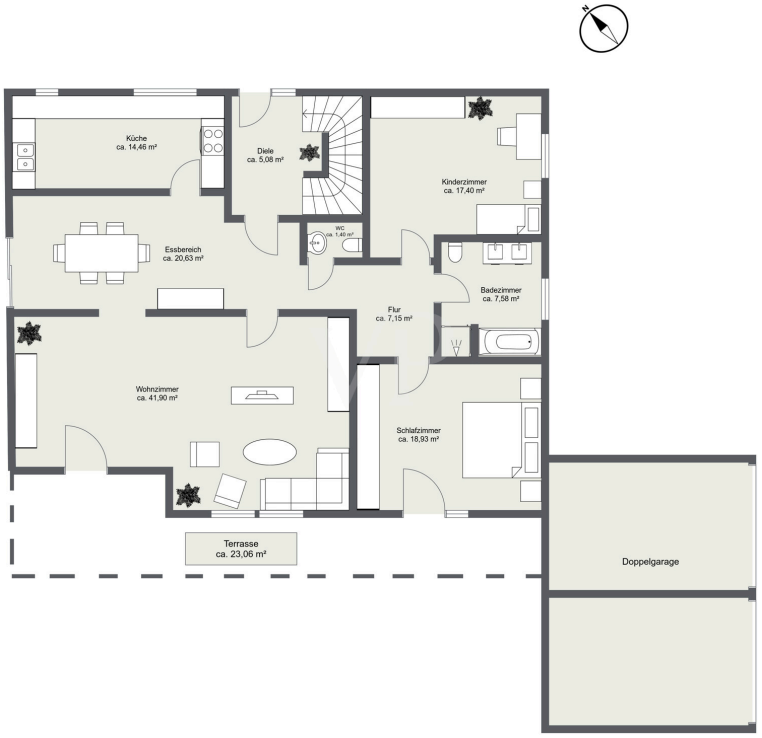
Die Immobilie

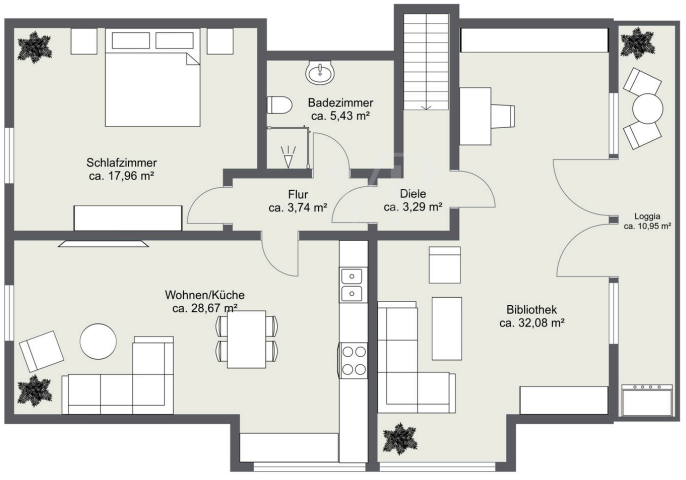


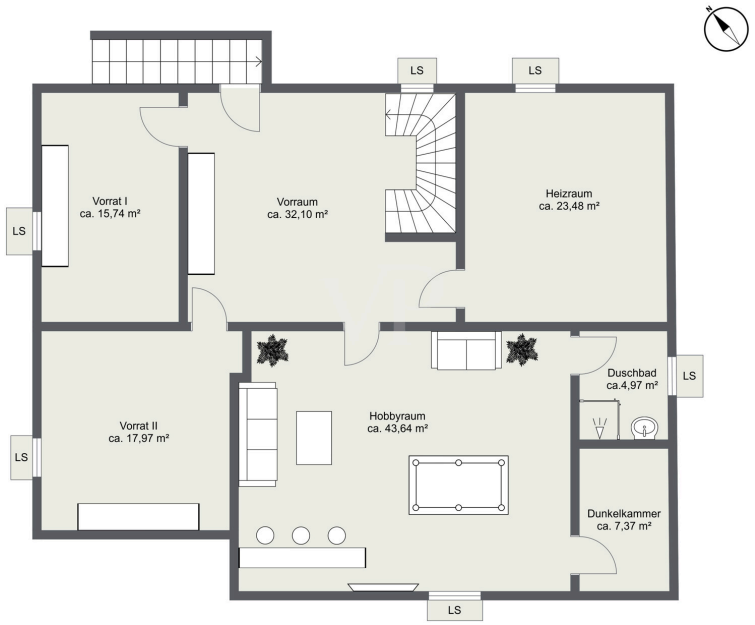


Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Ein erster Eindruck

Raum für Ideen, Charakter und Zukunft – Einfamilienhaus nahe dem Pasinger Stadtpark

Manche Häuser erzählen keine fertige Geschichte, sondern eröffnen die Möglichkeit, eine eigene zu schreiben. In ruhiger, gewachsener Lage unweit des Pasinger Stadtparks präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit Charakter, großzügigem Platzangebot und viel Potenzial. Auf ca. 255,49 m² Wohnfläche und einem ca. 747 m² großen Grundstück bietet sich ein Zuhause, das durch seine Größe, seine Aufteilung und seine Lage überzeugt.

Das Haus befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet Käufern die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und in vielen Bereichen zeitgemäß zu gestalten.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses und überzeugt durch seine klar gegliederte, großzügige Raumstruktur. Der Wohnbereich mit über 40 m² vermittelt angenehme Weite und wird durch den angrenzenden Essbereich auf stimmige Weise ergänzt. Die vorhandene Küche ist funktional angelegt und fügt sich selbstverständlich in das Raumgefüge ein.

Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene das Schlafzimmer sowie ein großzügiges Kinderzimmer, sodass das Erdgeschoss neben den klassischen Wohnbereichen zugleich die private Wohnfunktion des Hauses übernimmt. Ergänzt wird diese Etage durch eine Diele sowie ein Gäste-WC.

Obergeschoss

Das Obergeschoss ist in zwei klar voneinander getrennte Bereiche gegliedert und eröffnet damit einen besonderen Nutzungsspielraum.

Die Diele sowie die eindrucksvolle Bibliothek mit ca. 32 m² gehören zum Hauptbereich des Hauses. Gerade die Bibliothek verleiht dieser Ebene eine außergewöhnliche Atmosphäre und eignet sich ideal als repräsentativer Wohnraum, stilvoller Arbeitsbereich oder großzügiger Rückzugsort.

Davon separiert befindet sich die Einliegerwohnung, die als eigenständige Einheit angelegt ist. Sie umfasst einen Wohn-/Küchenbereich, ein Schlafzimmer, ein

Badezimmer sowie einen eigenen Flur. Damit bietet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Gäste, Familienangehörige, einen abgeschlossenen Homeoffice-Bereich oder auch zur teilweisen Vermietung.

Untergeschoss

Das Untergeschoss überzeugt durch seine ausgeprägte Großzügigkeit und eine bemerkenswerte Vielseitigkeit. Im Mittelpunkt steht der Hobbyraum mit knapp 45 m², der vielfältige Nutzungsperspektiven eröffnet – ob als Freizeitbereich, Fitnessraum, Atelier oder individueller Rückzugsort.

Mehrere Vorratsräume, ein Heizraum sowie zusätzliche Nutzflächen schaffen ein hohes Maß an Stauraum und Funktionalität. Ein Duschbad sowie eine separate Dunkelkammer ergänzen diese Ebene und unterstreichen den besonderen Charakter des Untergeschosses.

Außenbereich

Mit ca. 749 m² bietet das Anwesen auch im Außenbereich eine Qualität, die in dieser Lage Seltenheitswert hat. Eingebettet in eine gewachsene Umgebung eröffnet der Garten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und verleiht dem Haus eine ruhige, zurückhaltende Ausstrahlung.

Die Nähe zum Pasinger Stadtpark unterstreicht die besondere Qualität der Lage und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgesprochen guten Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Ausstattung und Details

Highlights:
* Ca. 255,49 m² Wohnfläche
* Ca. 747 m² Grundstück
* Ruhige, gewachsene Lage nahe dem Pasinger Stadtpark
* Wohnbereich mit ca. 41,90 m²
* Essbereich und separate Küche
* Bibliothek mit ca. 32 m² – großzügig, charaktervoll und voller Möglichkeiten
* Großzügiger Hobbyraum mit ca. 43,64 m²
* Mehrere Vorratsräume und vielseitige Nutzflächen
* Duschbad und Dunkelkammer im Untergeschoss
* Klassische, strukturierte Grundrisse mit Entwicklungspotenzial
* Separate Einliegerwohnung im Obergeschoss
* Doppelgarage

Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Alles zum Standort

München zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Deutschlands und vereint urbanen Lebensstil mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Stadt überzeugt durch dynamisches Bevölkerungswachstum, eine exzellente Bildungslandschaft sowie eine sehr gute Gesundheitsversorgung. Mit einem starken Arbeitsmarkt, geprägt von führenden Unternehmen aus den Bereichen Automobil, Technologie und Finanzen, bietet München wirtschaftliche Stabilität und zugleich ein vielseitiges kulturelles und gesellschaftliches Angebot. Die kontinuierliche Wertentwicklung des Immobilienmarktes unterstreicht zusätzlich die Attraktivität der Stadt als zukunftsorientierter Wohnstandort für Familien.

Der Stadtteil Pasing präsentiert sich dabei als besonders familienfreundliche Lage im Münchner Westen. Hier verbinden sich Ruhe, eine gewachsene Nachbarschaft und eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt. Die hohe Lebensqualität und die gute Infrastruktur schaffen ein harmonisches Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen können. Die Nähe zum Pasinger Marienplatz mit seinem vielfältigen Einzelhandel sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit durch S-Bahn, Tram und Bus ermöglichen eine ideale Balance zwischen entspanntem Wohnen und urbaner Lebendigkeit.

Für Familien besonders wertvoll ist die sehr gute Bildungsinfrastruktur im direkten Umfeld. Grundschulen, weiterführende Schulen und renommierte Gymnasien wie das Städtische Bertolt-Brecht-Gymnasium sind ebenso schnell erreichbar wie Kindergärten und weitere Betreuungsangebote. Auch die Gesundheitsversorgung ist hervorragend: Von Allgemeinärzten und Zahnärzten über Apotheken bis hin zum Helios Klinikum München West sind alle wichtigen medizinischen Einrichtungen in kurzer Zeit erreichbar. Das schafft Sicherheit und Komfort im Alltag.

Auch in der Freizeit hat Pasing viel zu bieten. Parks, Spielplätze und Sportanlagen laden zu aktiver Erholung und gemeinsamen Unternehmungen ein. Kultur- und Unterhaltungseinrichtungen bereichern das nachbarschaftliche Leben, während Supermärkte sowie Bio- und Reformhäuser den täglichen Bedarf bequem abdecken.

Mit seiner gelungenen Verbindung aus Sicherheit, hervorragender Infrastruktur und familienfreundlichem Umfeld ist Pasing ein idealer Wohnort für Familien, die eine hohe Lebensqualität und ein vielseitiges Umfeld schätzen.

Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26225024 - 81243 München – Pasing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com