München – Pasing

Seltene Projektperspektive: Bestand neu denken und zwei Doppelhaushälften realisieren

Objektnummer: 26225059-1



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95.43 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 540 m²

Objektnummer: 26225059-1 - 81241 München – Pasing

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

Objektnummer: 26225059-1 - 81241 München – Pasing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225059-1
Wohnfläche	ca. 95.43 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1957

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26225059-1 - 81241 München – Pasing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	150.88 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26225059-1 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225059-1 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie

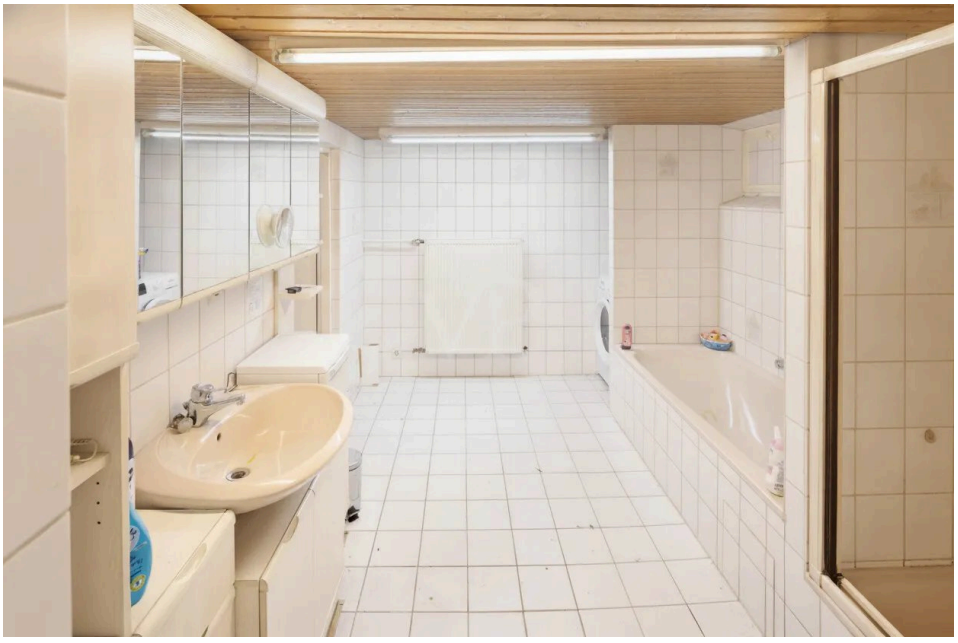




Objektnummer: 26225059-1 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225059-1 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225059-1 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225059-1 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225059-1 - 81241 München – Pasing

Ein erster Eindruck

In einer gewachsenen Wohnlage von München-Pasing eröffnet diese Liegenschaft ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial für Käufer mit konzeptionellem Weitblick. Die bestehende Doppelhaushälfte befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet die Möglichkeit, den Bestand umfassend neu zu denken – sei es durch eine anspruchsvolle Sanierung, eine architektonische Weiterentwicklung oder einen Ersatzneubau am bestehenden Standort.

Das Bestandsgebäude verfügt über eine klassische Wohnstruktur mit zentralem Wohnbereich, separater Küche sowie weiteren Wohn-, Schlaf- und Nebenräumen. Sichtbare Holzbalken und die gewachsene Raumaufteilung verleihen dem Gebäude einen individuellen Charakter. Ausstattung, Oberflächen und technische Ausführung entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnstandards, eröffnen jedoch vielfältige Möglichkeiten für eine zeitgemäße Neugestaltung. Auch der Wintergarten kann nach dem Vorbild der Nachbarbebauung erweitert oder neu ausgebaut werden.

Besonders reizvoll ist die bereits angedachte Projektperspektive: Auf einem Teil des insgesamt ca. 540 m² großen Grundstücks ist ergänzend die Realisierung von zwei Doppelhaushälften vorgesehen. Dadurch entsteht ein vielseitiges Gesamtkonzept, das den Umbau beziehungsweise Neubau der bestehenden Doppelhaushälfte mit einer zusätzlichen, kleinteiligen Wohnbebauung verbindet.

Die konzeptionelle Planung sieht für die bestehende Doppelhaushälfte eine Grundstücksfläche von ca. 155 m² vor. Für die beiden Doppelhaushälften sind Grundstücksanteile von ca. 167 m² und ca. 175 m² vorgesehen. Die geplanten Einheiten sind jeweils mit ca. 118 m² Wohnfläche konzipiert, zuzüglich anteilig angerechneter Terrassenflächen sowie zusätzlicher Hobbyräume im Untergeschoss. Ergänzend ist eine gemeinsame Zufahrt mit ca. 42 m² vorgesehen.

Damit bietet die Immobilie eine seltene Kombination aus bestehender Wohnstruktur, zusätzlichem Neubaupotenzial und einer klar ablesbaren Projektidee. Sie richtet sich an Käufer, die nicht nur eine einzelne Immobilie erwerben möchten, sondern die Möglichkeit suchen, ein wertiges Wohnensemble in etablierter Münchner Lage zu entwickeln.

Die mögliche Bebauung mit zwei weiteren Doppelhaushälften wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Zufahrt und Erschließung bei der Landeshauptstadt München eingereicht.

Objektnummer: 26225059-1 - 81241 München – Pasing

Ausstattung und Details

Highlights:
* Zentrale, ruhige und begehrte Wohnlage in München-Pasing
* Ca. 540 m² großes Grundstück mit vielseitigem Entwicklungspotenzial
* Bestehende Doppelhaushälfte mit Sanierungs-, Umbau- oder Ersatzneubaupotenzial
* Zusätzliche Projektperspektive für zwei weitere Doppelhaushälften
* Geplante Neubau-Einheiten mit jeweils ca. 118 m² Wohnfläche
* Attraktives Gesamtkonzept aus Bestandsimmobilie und zusätzlicher Neubebauung
* Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Projektentwickler und Investoren

Objektnummer: 26225059-1 - 81241 München – Pasing

Alles zum Standort

München zählt zu den begehrtesten Wohnstandorten Deutschlands und besticht durch seine herausragende wirtschaftliche Stärke, ein vielfältiges kulturelles Angebot sowie eine exzellente Infrastruktur. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität und bietet Familien ein sicheres und anregendes Umfeld. Insbesondere der Stadtteil Pasing-Obermenzing, überzeugt durch seine etablierte, familienfreundliche Wohnlage, die von einer harmonischen Nachbarschaft und einer ruhigen Atmosphäre geprägt ist. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Arbeitgebern gewährleisten eine ideale Balance zwischen Beruf und Privatleben.

In Pasing-Obermenzing finden Familien ein besonders einladendes Wohnumfeld vor, das durch seine grüne Umgebung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Ruhe und ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus, das Eltern und Kindern gleichermaßen Geborgenheit und Sicherheit bietet. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsame Momente in naturnaher Umgebung genießen.

Die Bildungslandschaft in unmittelbarer Nähe ist vielfältig und hochwertig: Von der liebevoll geführten Kinderkrippe Scapinellistraße, die nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu renommierten Grund- und weiterführenden Schulen wie der Pythagoras-Schule, die in etwa fünf bis sechs Minuten zu erreichen sind, ist für jede Altersgruppe eine optimale Förderung gewährleistet. Auch weiterführende Bildungseinrichtungen wie die DEKRA Akademie oder das Staatsinstitut für die Ausbildung von Fachlehrern sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Nähe zum S-Bahnhof Westkreuz, der nur etwa sechs Minuten zu Fuß entfernt liegt, ermöglicht zudem eine stressfreie Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und darüber hinaus.

Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen zahlreiche medizinische Einrichtungen in der Umgebung. Das HELIOS Klinikum München West sowie verschiedene Fachärzte und Apotheken sind in einem Radius von etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar und garantieren eine umfassende medizinische Versorgung. Eltern können sich darauf verlassen, dass im Bedarfsfall schnell und kompetent geholfen wird.

Freizeit und Erholung kommen in Pasing-Obermenzing ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Parks wie der Magdalenenpark und die Grünanlage am Manzingerweg laden zu entspannten Spaziergängen und Spielzeiten im Freien ein. Sportbegeisterte

Familien finden in der Turn- und Sportgemeinde Pasing vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung, die nur wenige Minuten entfernt liegen. Für gesellige Stunden bieten charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants wie das Wirtshaus im Sportpark und die Taverna Platonas eine angenehme Atmosphäre, um gemeinsame Momente zu genießen.

Abgerundet wird das attraktive Wohnumfeld durch eine hervorragende Nahversorgung mit Supermärkten wie Rewe und Aldi Süd, die in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu mehreren Bushaltestellen sowie den Bahnhöfen Pasing und Westkreuz ermöglicht es Familien, flexibel und bequem mobil zu sein.

Diese Lage in Pasing-Obermenzing verbindet auf einzigartige Weise Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft – ein idealer Ort, an dem Familien ihre Zukunft in einem harmonischen und förderlichen Umfeld gestalten können.

Objektnummer: 26225059-1 - 81241 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: 26225059-1 - 81241 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