München – Pasing

Modernisierte und großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Südwestloggia in Pasing

Objektnummer: 26225079



KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26225079 - 81241 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: 26225079 - 81241 München – Pasing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225079
Wohnfläche	ca. 93 m²
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 29000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	680.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225079 - 81241 München – Pasing

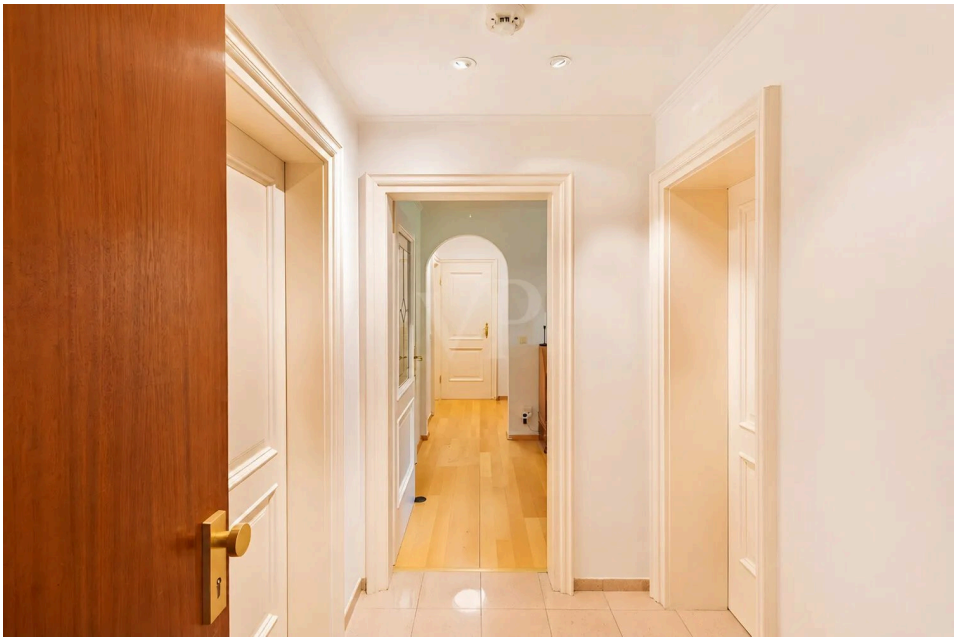
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.09.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26225079 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225079 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225079 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225079 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225079 - 81241 München – Pasing

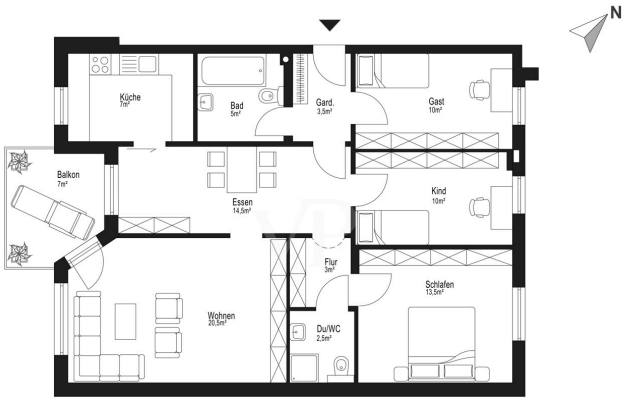
Die Immobilie





Objektnummer: 26225079 - 81241 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: 26225079 - 81241 München – Pasing

Ein erster Eindruck

Ein guter Grundriss macht sich im Alltag bemerkbar – in dieser Wohnung bereits beim Eintreten. Hinter dem großzügigen Entrée öffnet sich der zentrale Essbereich, von dem aus die separate Küche, das helle Wohnzimmer und die weiteren Räume direkt erreichbar sind. So entsteht auf rund 93 m² eine klare Aufteilung zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und privaten Rückzugsbereichen.

Die 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, eingebettet in ein angenehm grünes Wohnumfeld in Pasing. Die Raumaufteilung vermittelt Großzügigkeit, während die einzelnen Bereiche klar voneinander getrennt bleiben. Der Essbereich schafft einen fließenden Übergang zum Wohnzimmer, bleibt als eigenständiger Bereich erkennbar und bietet Platz für einen großzügigen Esstisch.

Das Wohnzimmer erhält über seine breite Fensterfront viel Tageslicht und öffnet den Blick in die grüne Umgebung. Von hier aus gelangt man auf die geschützte, nach Südwesten ausgerichtete Loggia. Überdachung und seitliche Abschirmung schaffen ein hohes Maß an Privatsphäre und erweitern die Nutzbarkeit über die Sommermonate hinaus. Die großzügige Fläche bietet einen schönen Rahmen für einen Essplatz im Freien, bequeme Sitzmöbel und eine individuelle Bepflanzung.

Die separate Küche wurde 2021 eingebaut und verbindet eine zeitlos klare Gestaltung mit großzügigen Arbeitsflächen und umfangreichem Stauraum. Hochwertige Geräte von Siemens und Miele ergänzen die Ausstattung. Die direkte Anbindung an den Essbereich verbindet komfortable Wege mit der Eigenständigkeit einer geschlossenen Küche.

Auf der Ostseite der Wohnung liegen zwei gut geschnittene Zimmer mit ausgewogenen Proportionen. Ihre geradlinigen Grundrisse eröffnen vielfältige Möglichkeiten: als Kinderzimmer, stilvolles Homeoffice, Gästezimmer oder privater Rückzugsraum. Auch ein zusätzliches Schlafzimmer lässt sich stimmig einrichten. So reagiert die Wohnung flexibel auf unterschiedliche Lebensphasen und Anforderungen an Wohnen und Arbeiten.

Der davon abgesetzte private Bereich umfasst ein großzügiges Schlafzimmer, dessen harmonischer Zuschnitt eine komfortable, klare Einrichtung ermöglicht. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Duschbad, das 2024 erneuert wurde und das Raumangebot zeitgemäß ergänzt.

Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken und ein WC. Zusammen mit dem separaten Duschbad entsteht eine ausgesprochen komfortable

Badsituation. Sie ermöglicht parallele Abläufe am Morgen und eine angenehme Trennung von privatem Bad und Gästebereich.

In den Wohn- und Schlafräumen ist durchgängig Parkett verlegt. Es verbindet die Räume und verleiht ihnen eine warme, elegante Grundstimmung. Die Bäder, die Küche und die Eingangsdiele sind gefliest; die Oberflächen schaffen einen gepflegten, harmonischen Kontrast zum Parkett und verbinden Beständigkeit mit hohem Nutzungskomfort. Holzfenster mit Isolierverglasung ergänzen die solide Ausstattung. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem renovierten und ausgesprochen gepflegten Zustand. Die bereits vorgenommenen Modernisierungen fügen sich stimmig in das Gesamtbild ein.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss. Zur Wohnung gehört außerdem ein Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Der Personenaufzug hält auf den Zwischenetagen und erleichtert den Zugang zur Wohnung im zweiten Obergeschoss.

Der Reiz dieser Wohnung liegt in der Balance aus offenen Wohnbereichen, separaten Rückzugs- und Arbeitszimmern sowie zwei komfortablen Bädern. Der flexible Grundriss passt sich verschiedenen Lebensentwürfen an – vom Homeoffice bis zum Familienleben.

Die Immobilie ist ab sofort bezugsfrei und kann direkt bezogen werden.

Objektnummer: 26225079 - 81241 München – Pasing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 93 m² Wohnfläche
* Familienfreundlicher und vielseitig nutzbarer Grundriss
* Heller Wohnbereich mit direkten Zugang zum Balkon
* Geschützter Balkon mit Südwest-Ausrichtung
* Der zentral gelegene Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein
* Zwei vollwertige Badezimmer für zusätzlichen Wohnkomfort
* Modernisiertes Duschbad aus dem Jahr 2024
* Gepflegte Einbauküche aus dem Jahr 2021 mit Miele und SIEMENS Makengeräten
* Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
* Personenaufzug im gepflegten Mehrfamilienhaus
* Eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss
* Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
* Sofort bezugsfrei

Objektnummer: 26225079 - 81241 München – Pasing

Alles zum Standort

Pasing ist das vielleicht lebhafteste Viertel des Münchner Westens. Rund um den Bahnhof und den Marienplatz ist immer etwas los.
Pasing wurde 763 erstmals urkundlich als "villa Pasingas" erwähnt und ist somit deutlich älter als München. Seit dem 16. Jahrhundert ist Pasing als Hofmark mit einer eigenen Gerichtsbarkeit verzeichnet. Maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung Pasings hatte die Eröffnung der zweiten bayerischen Eisenbahnlinie München-Augsburg im Jahr 1840.
Von 1905 bis 1938 war das quirlige Pasing eine eigenständige Stadt. 1938 wiederum wurde Pasing in München eingemeindet, um die Metropole zu vergrößern. Seine eigene Bezirksverwaltung behielt Pasing zunächst. Erst 2005 wurde Pasing ein vollständiger Stadtteil von München. Heute bildet Pasing zusammen mit Obermenzing den Stadtbezirk 21.
Eine bauhistorische bedeutsame Vergangenheit hat die Pasinger Villenkolonie, welche zu den schönsten Stadtvierteln Münchens gehört und Zeugnis des Siedlungsbaus und Architektur der Prinzregentenzeit ist. Initiator war der Architekt und Stadtplaner August Exter. Neben ihm haben unter anderen auch Richard Riemerschmid und Bernhard Borst in der Kolonie gebaut. Die Häuser und Villen wurde 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 und Theater- und Opernvorstellungen statt. Im KUPA West haben Künstler ihre Ateliers untergebracht und stellen dort auch ihre Werke aus. Im Park des Ebenböckhauses finden im Sommer verschiedene kulturelle Events statt.
Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den im Jahre 2011 eröffneten Pasing Arcaden. Circa 150 Geschäfte von Drogerien, Modebutiken und Lebensmittelmärkten bis hin zu Lifestyle-Geschäften versorgen die Besucher mit Gütern des täglichen Bedarfs.
Nutzen Sie Ihre Freizeit, um an der Würm oder im Nymphenburger Schlosspark spazieren zu gehen. Auch das malerische Schloss Blutenburg hat einiges zu bieten.
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.
Vor allem die ausgezeichnete Anbindung über den ICE-Bahnhof an die Innenstadt schätzen viele Pasinger. Über die Stammstrecke der S-Bahn oder Regionalzügen erreichen Sie die Innenstadt im 5-Minuten-Takt innerhalb von 15 Minuten. Auch mit dem Auto brauchen Sie lediglich 20 Minuten in die Innenstadt, 25 Minuten zum Starnberger See sowie 45 Minuten in die Alpen.

Objektnummer: 26225079 - 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: 26225079 - 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