München / Pasing – Pasing

Pasinger Bestlage – Gartenwohnung direkt am Stadtpark

Objektnummer: 26225091



KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67.31 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26225091 - 81243 München / Pasing – Pasing

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

Objektnummer: 26225091 - 81243 München / Pasing – Pasing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225091
Wohnfläche	ca. 67.31 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Duplex, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	598.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26225091 - 81243 München / Pasing – Pasing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	109.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.01.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26225091 - 81243 München / Pasing – Pasing

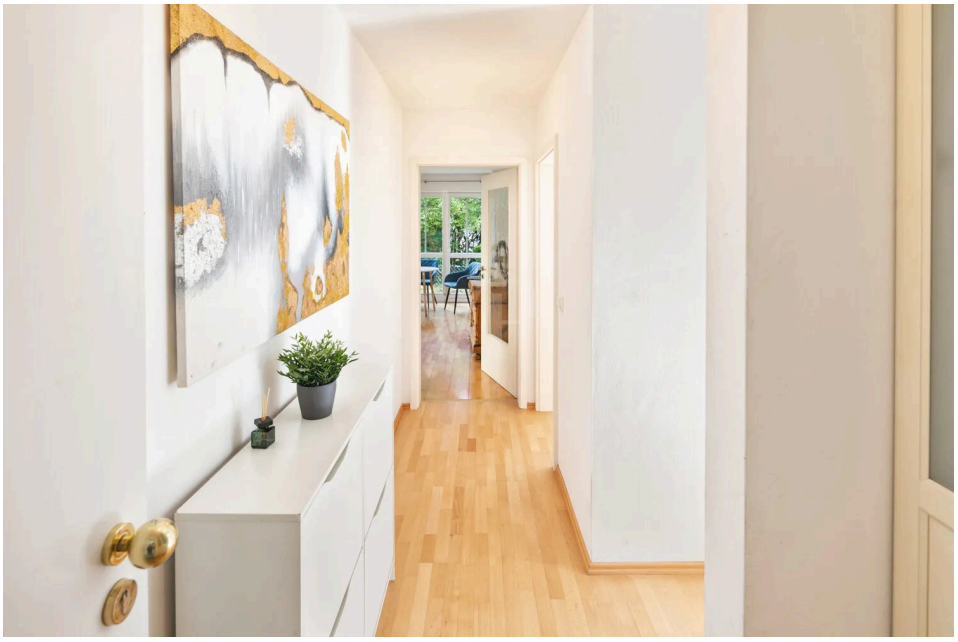
Die Immobilie





Objektnummer: 26225091 - 81243 München / Pasing – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225091 - 81243 München / Pasing – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225091 - 81243 München / Pasing – Pasing

Die Immobilie





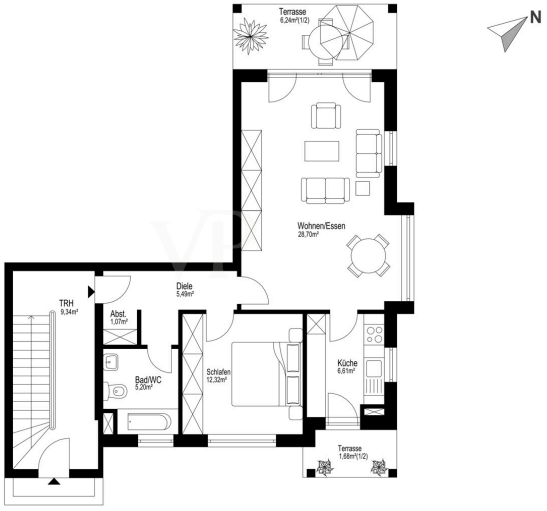
Objektnummer: 26225091 - 81243 München / Pasing – Pasing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225091 - 81243 München / Pasing – 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: 26225091 - 81243 München / Pasing – Pasing

Ein erster Eindruck

Direkt am Pasinger Stadtpark gelegen, verbindet diese 2-Zimmer-Gartenwohnung ein grünes Wohnumfeld mit der hervorragenden Infrastruktur Pasings. Spazierwege und weitläufige Grünflächen befinden sich unmittelbar vor der Haustür, während Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Pasinger Zentrum schnell erreichbar sind.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1997 errichteten Gebäudeensembles und zeichnet sich insbesondere durch ihre großzügigen privaten Außenflächen aus.

Von der zentralen Diele sind sämtliche Räume direkt erschlossen. Ein separater Abstellraum ergänzt den Grundriss um praktischen Stauraum und bietet sich zugleich ideal als Garderobenbereich an.

Der Wohn- und Essbereich bildet den räumlichen Mittelpunkt der Wohnung. Großformatige, bodentiefe Fenster öffnen den Raum zum Garten und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Außenjalousien ermöglichen dabei eine individuelle Regulierung von Licht und Privatsphäre.

Unmittelbar vor dem Wohnbereich liegt die größere der beiden Terrassen. Von hier öffnet sich der Blick in den großzügigen privaten Gartenanteil, der der Wohnung eine besondere Wohnqualität verleiht. Die weitläufige Grünfläche erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet viel Raum für Erholung, Privatsphäre und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen eigenen Zugang zur zweiten Terrasse. Diese eignet sich ideal als geschützter Sitzplatz oder für den ersten Kaffee am Morgen. Auch von hier besteht ein direkter Zugang zum Garten.

Das Schlafzimmer liegt angenehm vom Wohnbereich separiert und bietet gute Stellmöglichkeiten für eine komfortable Möblierung. Das Badezimmer mit Badewanne sowie die ausgewogenen Raumproportionen unterstreichen den durchdachten Charakter der Immobilie.

Ein weiterer Vorteil ist die barrierefreie beziehungsweise schwellenarme Gestaltung der Wohnung. Alle wesentlichen Wohnbereiche befinden sich auf einer Ebene und sind

ohne interne Treppen erreichbar. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Menschen, die bereits heute Wert auf komfortable Zugänglichkeit legen, als auch für eine langfristig ausgerichtete Wohnperspektive.

Am Gemeinschaftseigentum wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurde die Fassade der Wohnanlage erneuert. Auch die Duplex-Parkanlage einschließlich der zugehörigen Hydraulikleitungen wurde bereits saniert.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage wird zusätzlich für 25.000 € erworben.

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben und bietet damit flexible Perspektiven für Eigennutzer und Kapitalanleger. Eigennutzer können die Immobilie kurzfristig beziehen und nach eigenen Vorstellungen gestalten, während Kapitalanleger von der Möglichkeit einer zeitnahen Neuvermietung profitieren.

Objektnummer: 26225091 - 81243 München / Pasing – Pasing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Knapp 83 m² Wohn- und Nutzfläche mit durchdachtem 2-Zimmer-Grundriss
* Bezugsfreie Erdgeschosswohnung in gefragter Lage direkt am Pasinger Stadtpark
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterflächen und viel natürlichem Licht
* Hochwertiges Parkett sowie geschmackvolle Fliesen in den entsprechenden Wohnbereichen
* Weitläufiger privater Gartenanteil mit hohem Erholungs- und Freizeitwert
* Zwei Terrassen mit jeweils direktem Zugang in den Garten
* Separate Küche mit hochwertiger Einbauküche und Zugang zur zweiten Terrasse
* Außenjalousien für zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz
* Gepflegte Wohnanlage innerhalb einer verantwortungsbewussten Wohnungseigentümergemeinschaft
* Sondernutzungsrecht am Garten zur alleinigen Nutzung
* Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
* Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage

Objektnummer: 26225091 - 81243 München / Pasing – Pasing

Alles zum Standort

Pasing im Münchner Westen präsentiert sich als ein etablierter und stabiler Wohnmarkt mit hoher Lebensqualität und ausgewogener Altersstruktur, der insbesondere durch seine exzellente Verkehrsanbindung besticht. Der Pasinger Bahnhof fungiert als bedeutender Verkehrsknotenpunkt, der eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie der umliegenden Regionen gewährleistet. Die Stadt überzeugt durch eine umfassende Versorgung mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie einem vielfältigen Nahversorgungsangebot, was die Attraktivität für langfristige Investitionen unterstreicht. Die Immobilienpreise bewegen sich auf hohem Niveau, zeigen jedoch eine stabile Wertentwicklung mit moderaten jährlichen Steigerungen, die ein solides Fundament für Kapitalerhalt und Wertzuwachs bieten.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus: So sind beispielsweise die Buslinien an der Haltestelle Siedlung am Haidelweg in nur etwa 4 Minuten fußläufig erreichbar, während die nahegelegenen Autobahnanschlüsse in rund 12 Minuten erreichbar sind, was eine optimale Erreichbarkeit für Pendler und Gewerbe gewährleistet. Die Nähe zum Pasinger Bahnhof, der in etwa 21 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht zudem den Zugang zu S-Bahn- und Regionalbahnverbindungen, die den Standort zusätzlich aufwerten.

Das Umfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus hochwertigen Freizeitmöglichkeiten, Gesundheitsversorgung und Einkaufsmöglichkeiten, die den Standort für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen attraktiv machen. Nahgelegene Parks und Sporteinrichtungen, wie der Pasinger Stadtpark in nur 4 Minuten Fußweg, schaffen eine angenehme Lebensqualität und fördern das Wohlbefinden. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Apotheken und dem Helios Klinikum München West in einem Umkreis von maximal 15 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, was eine verlässliche Betreuung sicherstellt. Für den täglichen Bedarf stehen diverse Supermärkte und Bio-Läden in einem Radius von etwa 9 bis 19 Minuten zu Fuß zur Verfügung, die eine komfortable Nahversorgung garantieren. Die gastronomische Vielfalt mit Cafés und Restaurants in fußläufiger Entfernung rundet das Angebot ab und sorgt für eine lebendige Nachbarschaft.

Für Investoren bietet Pasing somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und einem breit gefächerten Angebot an Annehmlichkeiten, die eine nachhaltige Wertsteigerung und eine attraktive Vermietbarkeit gewährleisten.

Objektnummer: 26225091 - 81243 München / Pasing – 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: 26225091 - 81243 München / Pasing – 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