München – Pasing

Stilvolle Gartenwohnung unmittelbar an der Würm in zentraler Lage von München-Pasing

Objektnummer: 26225095



KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76.76 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26225095 - 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: 26225095 - 81241 München – Pasing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225095
Wohnfläche	ca. 76.76 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Andere, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	660.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26225095 - 81241 München – Pasing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	68.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.07.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26225095 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225095 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225095 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225095 - 81241 München – Pasing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225095 - 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: 26225095 - 81241 München – Pasing

Ein erster Eindruck

Ein eigener Garten, der sich bis an die Würm erstreckt, und zugleich die Vorzüge eines gewachsenen Stadtteils: Diese Erdgeschosswohnung in München-Pasing verbindet naturnahes Wohnen mit den praktischen Anforderungen des Alltags. Auf rund 76,6 m² Wohnfläche bietet sie drei gut geschnittene Zimmer und ein durchdachtes Raumkonzept, das insbesondere Paaren und kleinen Familien ein angenehmes Zuhause ermöglicht.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für gemeinsames Wohnen, Essen und Entspannen bietet. Die angrenzende, räumlich abgesetzte Küche ist mit dem Wohnbereich verbunden und ermöglicht den direkten Zugang zur rund 10,5 m² großen Terrasse. Hier eröffnet sich der Blick in den Garten, der den Wohnbereich ins Freie erweitert und zu einem festen Bestandteil des täglichen Lebens werden kann.

Die beiden weiteren Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das geräumige Schlafzimmer schafft mit seinem angenehmen Zuschnitt gute Voraussetzungen für eine individuelle Einrichtung. Das zweite Zimmer lässt sich je nach persönlichem Bedarf als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice gestalten. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC ergänzen die funktionale Raumaufteilung.

Besonders prägend ist der Garten mit seiner unmittelbaren Nähe zur Würm. Die begrünte Außenfläche bietet Raum für ruhige Stunden im Freien, gemeinsame Mahlzeiten auf der Terrasse oder das Spielen der Kinder. Der direkte Bezug zum Wasser und zur umgebenden Natur verleiht der Wohnung eine Wohnqualität, die über die eigentlichen Innenräume hinausgeht.

Auch das Umfeld überzeugt durch seine Alltagstauglichkeit. Pasing bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. So lassen sich die Vorteile eines gut angebundenen Münchner Stadtteils mit dem Wunsch nach einem persönlichen Rückzugsort im Grünen verbinden.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die ein überschaubares, gut nutzbares Zuhause suchen und besonderen Wert auf das Zusammenspiel von Natur, Stadtleben und einer durchdachten Raumaufteilung legen.

Objektnummer: 26225095 - 81241 München – Pasing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Zentrale und gefragte Wohnlage in München-Pasing
* Sehr gute Verkehrsanbindung und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten
* Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76,6 m² Wohnfläche
* Eigener Garten unmittelbar an der Würm
* Schlafzimmer mit direktem Zugang zum kleinen Vorgarten
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
* Vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer
* Badezimmer und separates Gäste-WC
* Komfortabler Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Verschiebeparksystem

Objektnummer: 26225095 - 81241 München – Pasing

Alles zum Standort

München-Pasing gehört zu den gewachsenen Wohnlagen im Münchner Westen und verbindet eine lebendige Stadtteilstruktur mit vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung. **Eine Besonderheit dieser Wohnlage ist die unmittelbare Lage an der Würm mit direktem Zugang zum Fluss.** Die Mischung aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und naturnahen Bereichen macht den Stadtteil besonders für Menschen attraktiv, die kurze Wege schätzen und zugleich Wert auf ein ausgewogenes Wohnumfeld legen.

Die Umgebung der Institutstraße bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte wie EDEKA und Lidl sind in etwa zwei Gehminuten erreichbar. Auch für Familien ist die Lage gut geeignet: Verschiedene Kindergärten und Schulen, darunter die Jan-Amos-Comenius-Grundschule, befinden sich in fußläufiger Entfernung. Arztpraxen, Apotheken und die Dr. Lubos Kliniken Pasing gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

Neben der praktischen Infrastruktur überzeugt Pasing durch sein vielseitiges Stadtteilleben. Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten schaffen ein abwechslungsreiches Angebot, während Grünflächen, Spielplätze und insbesondere die nahegelegene Würm Raum für Bewegung und Erholung bieten. Die Verbindung aus gewachsener Nachbarschaft und unmittelbarer Nähe zur Natur prägt den besonderen Charakter dieses Standorts.

Ein weiterer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Pasinger Marienplatz liegt etwa drei Gehminuten entfernt, der Bahnhof München-Pasing ist in rund sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort ermöglichen zahlreiche S-Bahn- und Regionalzugverbindungen eine unkomplizierte Mobilität innerhalb Münchens und darüber hinaus. Ergänzende Bus- und Tramlinien erweitern das Verkehrsangebot.

Die Lage vereint damit wesentliche Qualitäten eines zeitgemäßen Wohnstandorts: eine vielseitige Nahversorgung, ein gut ausgebautes Verkehrsnetz und naturnahe Erholungsmöglichkeiten. Gerade für Paare und kleine Familien entsteht so ein Umfeld, in dem sich die Anforderungen des Alltags mit einer bewussten, stadtnahen Lebensweise verbinden lassen.

Objektnummer: 26225095 - 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: 26225095 - 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