

München - Pasing

Stilvoll möbliertes Reiheneckhaus mit großem Garten in begehrter Lage von München-Pasing

Codice oggetto: 25225031



PREZZO D'AFFITTO: 2.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,67 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 500 m²

Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225031
Superficie netta	ca. 124,67 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 30 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	2.600 EUR
Costi aggiuntivi	650 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	20.02.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	152.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

La proprietà



Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

La proprietà



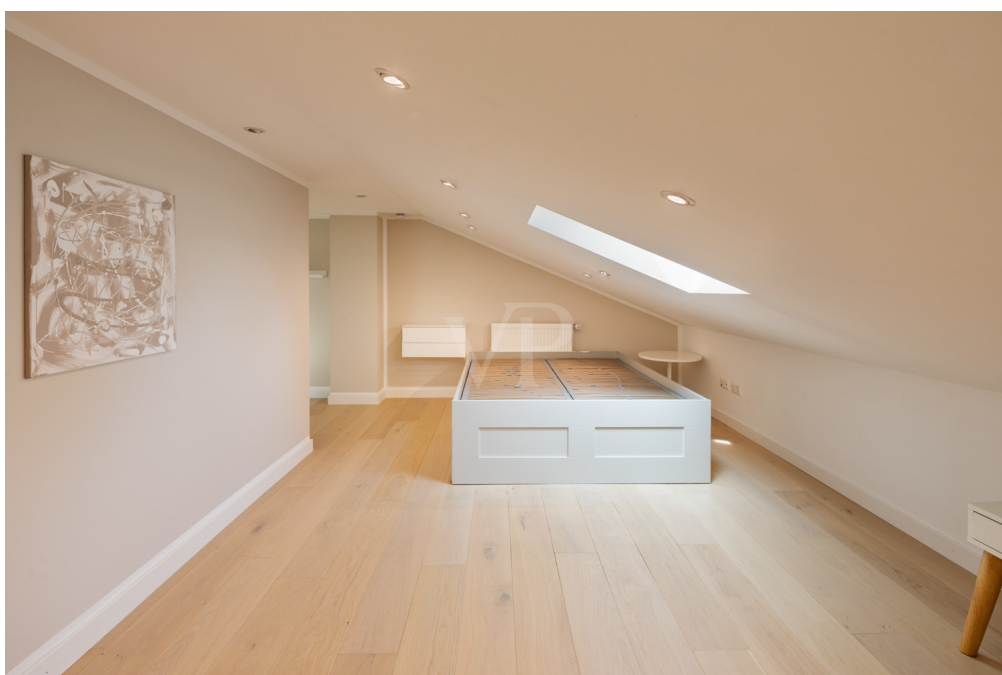
Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

La proprietà



Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

La proprietà



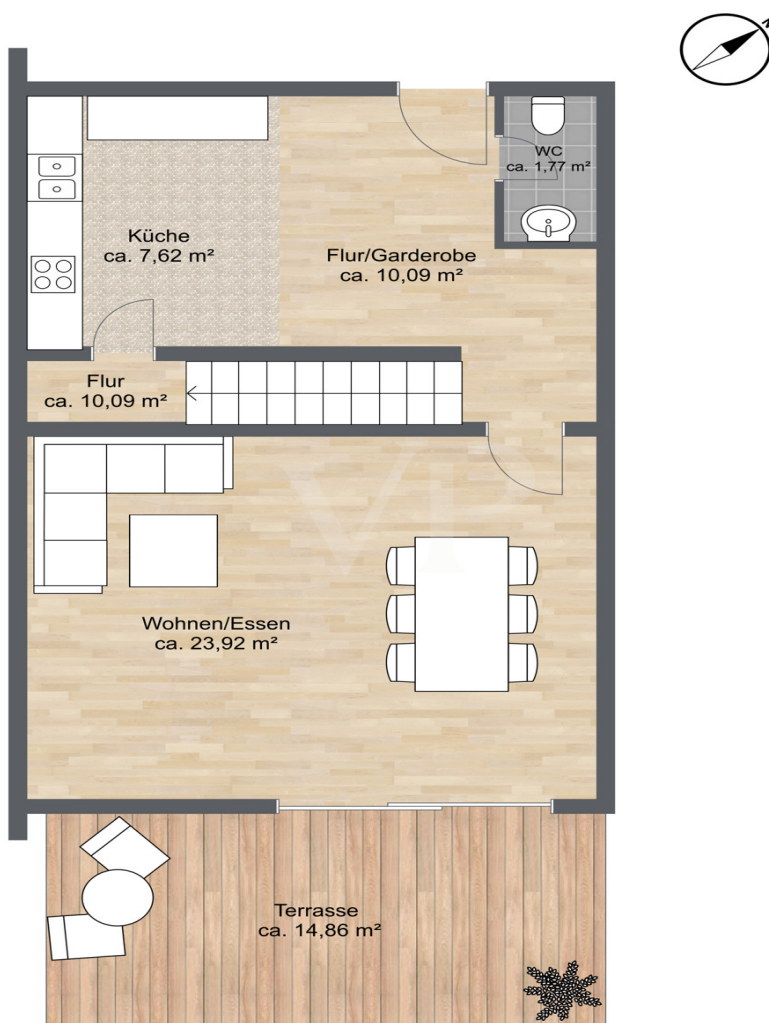
Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

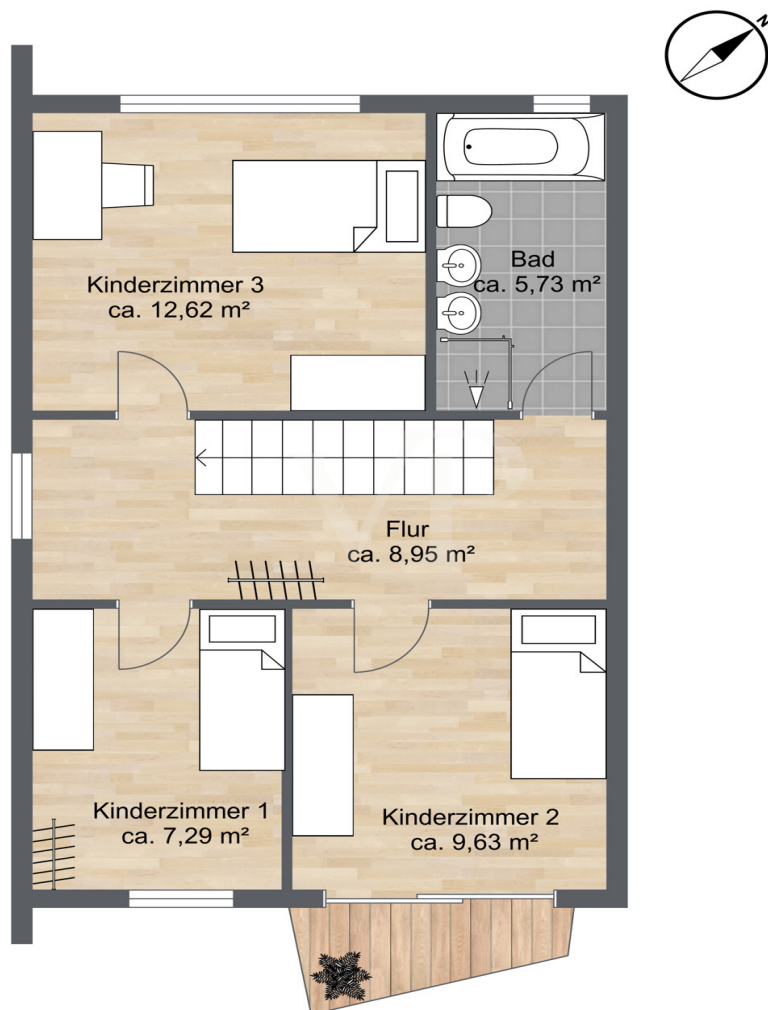
La proprietà

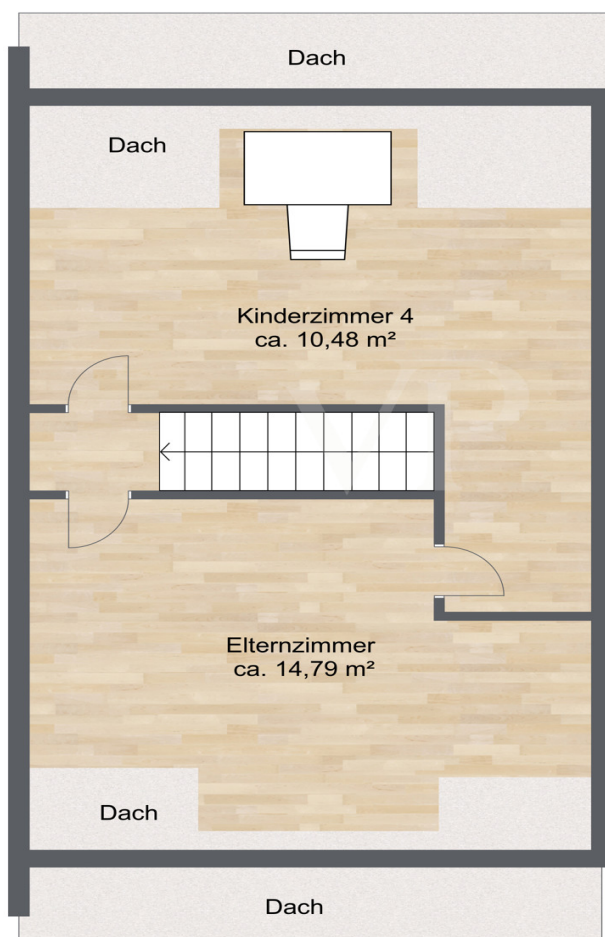


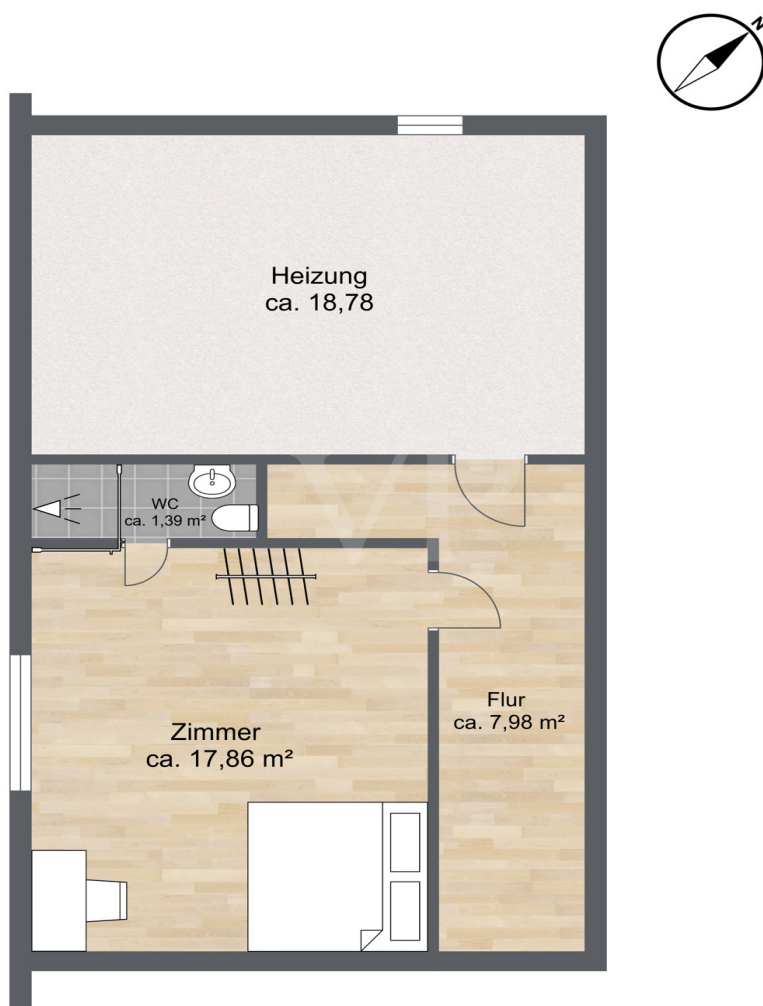
Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

Una prima impressione

In einer der bevorzugten Wohnlagen von München-Pasing präsentiert sich dieses stilvoll sanierte Reiheneckhaus als außergewöhnlich vielseitiges Zuhause mit klarer Architektur, zeitgemäßer Ausstattung und einem hohen Maß an Privatsphäre. Auf drei oberirdischen Wohnebenen sowie einem ausgebauten Souterrain stehen ca. 125 m² Wohnfläche zur Verfügung. Das sonnige Grundstück mit ca. 500 m² schafft einen großzügigen Außenbereich und verleiht dem Haus einen angenehm privaten Charakter.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung wurde das Gebäude mit besonderem Augenmerk auf Materialität, Gestaltung und Funktionalität modernisiert. Ein fein abgestimmtes Farb- und Lichtkonzept, ausgewählte Oberflächen und eine stilvolle Möblierung prägen das harmonische Gesamtbild. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist vollständig für einen komfortablen Einzug vorbereitet.

Das Erdgeschoss empfängt mit einer hellen, offenen Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen, elegante Lichtspots und fließende Übergänge zwischen den einzelnen Bereichen vermitteln ein modernes und zugleich wohnliches Raumgefühl. Die offene Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und fügt sich mit ihrer klaren Gestaltung selbstverständlich in den Wohn- und Essbereich ein.

Von hier öffnet sich der Blick auf die nach Südosten ausgerichtete Terrasse und den weitläufigen, liebevoll angelegten Garten. Der geschützte Außenbereich bietet viel Raum für Erholung, gesellige Stunden und ein Leben im Grünen. Ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC ergänzt diese Wohnebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut proportionierte Schlafzimmer sowie ein elegantes Tageslichtbad. Die moderne Ausstattung mit Badewanne, bodengleicher Dusche und zwei Waschbecken verbindet eine klare Formensprache mit hohem Nutzungskomfort. Der vorgelagerte Südost-Balkon eröffnet einen schönen Blick in den Garten und erweitert die Etage um einen weiteren privaten Außenbereich.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Räume, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste-, Arbeits- oder Kreativbereiche nutzen lassen. Die ruhige Lage innerhalb des

Hauses und die angenehmen Lichtverhältnisse schaffen ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte.

Ergänzt wird das Raumangebot durch das ausgebaute Souterrain. Dort stehen ein großzügiges weiteres Schlafzimmer sowie ein eigenes, modern ausgestattetes Badezimmer zur Verfügung. Dieser abgeschlossene Bereich eignet sich hervorragend für Gäste, ein Au-pair, ältere Kinder oder als separater Arbeits- und Rückzugsbereich. Der angrenzende Heizraum bietet zusätzlichen praktischen Stauraum.

Das Reiheneckhaus überzeugt durch die gelungene Verbindung aus zeitloser Gestaltung, durchdachter Raumaufteilung und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück. Die vollständige und stilvolle Möblierung unterstreicht den bezugsfertigen Charakter des Hauses; einzelne Möbelstücke können nach Absprache entfernt werden.

Das Haus ist ab dem 01.11.2026 bezugsfrei. Die Vermietung ist auf 2-3 Jahre angelegt.

Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS:

- * Stilvoll möbliertes Reiheneckhaus in bevorzugter Wohnlage von München-Pasing
- * Ca. 125 m² Wohnfläche auf drei oberirdischen Wohnebenen und einem ausgebauten Souterrain
- * Sonniges Grundstück mit ca. 500 m², großzügigem Garten und hoher Privatsphäre
- * Umfassend saniert und in einem sehr gepflegten, bezugsfertigen Zustand
- * Heller Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen und direktem Gartenzugang
- * Offene Designküche mit hochwertigen Miele-Geräten
- * Sechs flexibel nutzbare Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- * Zwei modern ausgestattete Badezimmer sowie ein stilvoll gestaltetes Gäste-WC
- * Südost-Terrasse und Balkon mit schönem Blick ins Grüne
- * Zeitlose Ausstattung mit ausgewählten Materialien und fein abgestimmtem Lichtkonzept
- * Separater Souterrainbereich – ideal für Gäste, ein Au-pair oder zum Wohnen und Arbeiten
- * Außenstellplatz unmittelbar am Haus
- * Vollständig möbliert; einzelne Möbelstücke können nach Absprache entfernt werden
- * Bezugsfrei ab dem 01.11.2026
- * Die Vermietung ist auf 2-3 Jahre angelegt

Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

Tutto sulla posizione

Die ruhige Wohnlage unweit des Pasinger Stadtparks zählt zu den gefragten Adressen im Münchner Westen. Eingebettet in ein gewachsenes, grünes Umfeld mit gepflegten Gärten und altem Baumbestand, verbindet sie eine hohe Wohnqualität mit den Vorzügen einer hervorragend entwickelten urbanen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsangebote, Kultur und weitläufige Erholungsflächen befinden sich in komfortabler Nähe.

Pasing blickt auf eine lange Geschichte zurück. Bereits im Jahr 763 erstmals urkundlich erwähnt, war der heutige Stadtteil über Jahrhunderte eine eigenständige Gemeinde mit eigener Verwaltung. Diesen besonderen Charakter hat sich Pasing bis heute bewahrt. Er zeigt sich sowohl im lebendigen Zentrum rund um den Pasinger Marienplatz und den Bahnhof als auch in den historischen Villenkolonien der Prinzregentenzeit, deren anspruchsvolle Architektur das Stadtbild nachhaltig prägt.

Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen Adressen und medizinischer Versorgung. Die nahegelegenen Pasing Arcaden ergänzen die gewachsene Infrastruktur mit rund 150 Geschäften unterschiedlicher Branchen. Auch der traditionsreiche Pasinger Viktualienmarkt, zahlreiche inhabergeführte Geschäfte sowie Cafés und Restaurants tragen zur Vielseitigkeit und hohen Aufenthaltsqualität des Stadtteilzentrums bei.

Das kulturelle Angebot ist für einen Stadtteil außergewöhnlich breit gefächert. Die über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Pasinger Fabrik bietet ein abwechslungsreiches Programm aus Theater, Konzerten, Ausstellungen und weiteren Veranstaltungen. Zusätzliche kulturelle Akzente setzen das KUPA West und das historische Ebenböckhaus mit seinem idyllischen Park.

Der hohe Freizeit- und Erholungswert beginnt praktisch vor der Haustür. Der Pasinger Stadtpark und die Wege entlang der Würm laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. Der weitläufige Grünzug bietet attraktive Möglichkeiten zum Joggen und Radfahren, während der Nymphenburger Schlosspark und Schloss Blumenburg weitere besondere Ausflugsziele in gut erreichbarer Entfernung darstellen.

Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot. Zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie private Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Die Verbindung aus kurzen Alltagswegen, ruhiger Wohnatmosphäre und einem umfangreichen Freizeitangebot schafft sehr gute Voraussetzungen für das Familienleben.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der fußläufig erreichbare Pasinger Bahnhof bietet Anschluss an mehrere S-Bahn-Linien sowie an den Regional- und Fernverkehr. Die Münchner Innenstadt ist ebenso komfortabel erreichbar wie das Fünfseenland und das Alpenvorland. Ergänzend besteht eine gute Anbindung an das Münchner Straßennetz und das überregionale Umland.

Insgesamt vereint die Lage eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit urbaner Vielfalt, historischer Identität und hervorragender Erreichbarkeit. Ein Wohnstandort für Menschen, die ein privates Umfeld schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25225031 - 81243 München - Pasing

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com