

München – Pasing

# Wohnen am Pasinger Stadtpark: Moderne Doppelhaushälfte in Traumlage

Objektnummer: 24225042



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168,56 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 411 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24225042 - 81243 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: 24225042 - 81243 München – Pasing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225042
Wohnfläche	ca. 168,56 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.390.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24225042 - 81243 München – Pasing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	131.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24225042 - 81243 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225042 - 81243 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225042 - 81243 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225042 - 81243 München – Pasing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24225042 - 81243 München – Pasing

## Die Immobilie



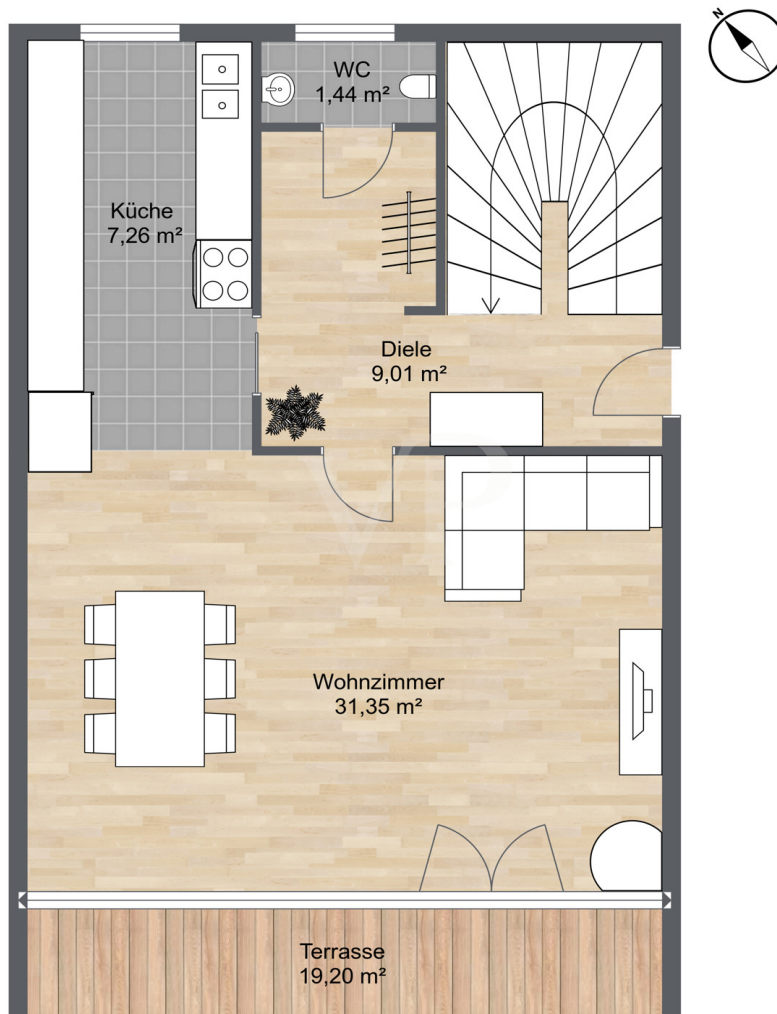
Objektnummer: 24225042 - 81243 München – Pasing

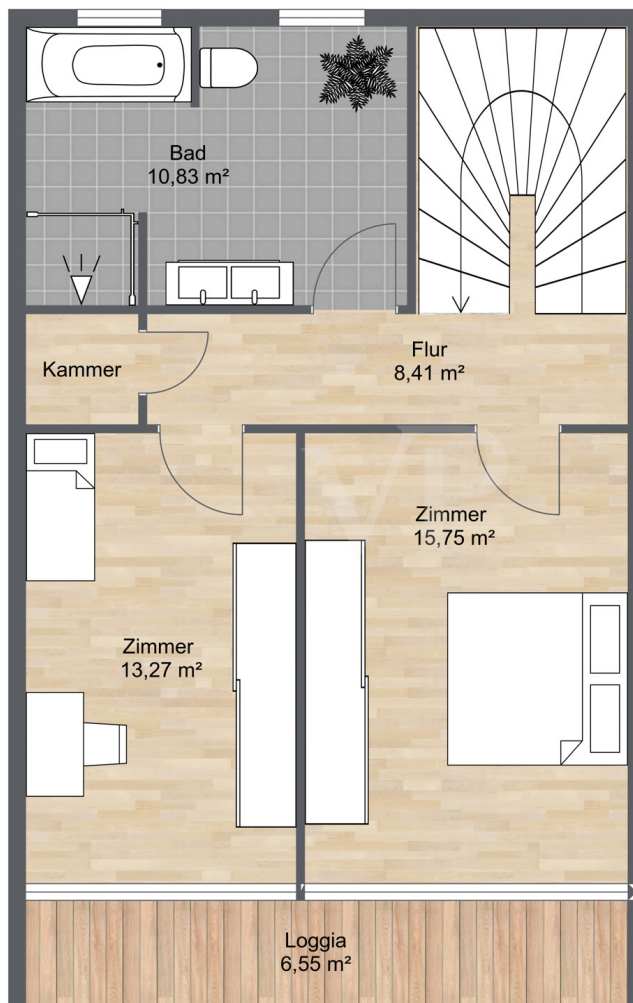
## Die Immobilie

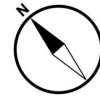
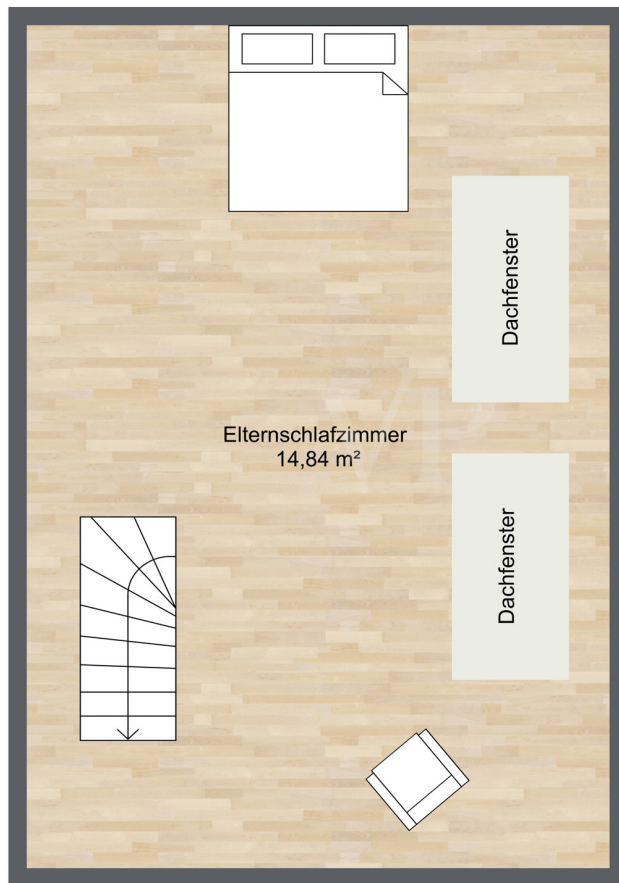


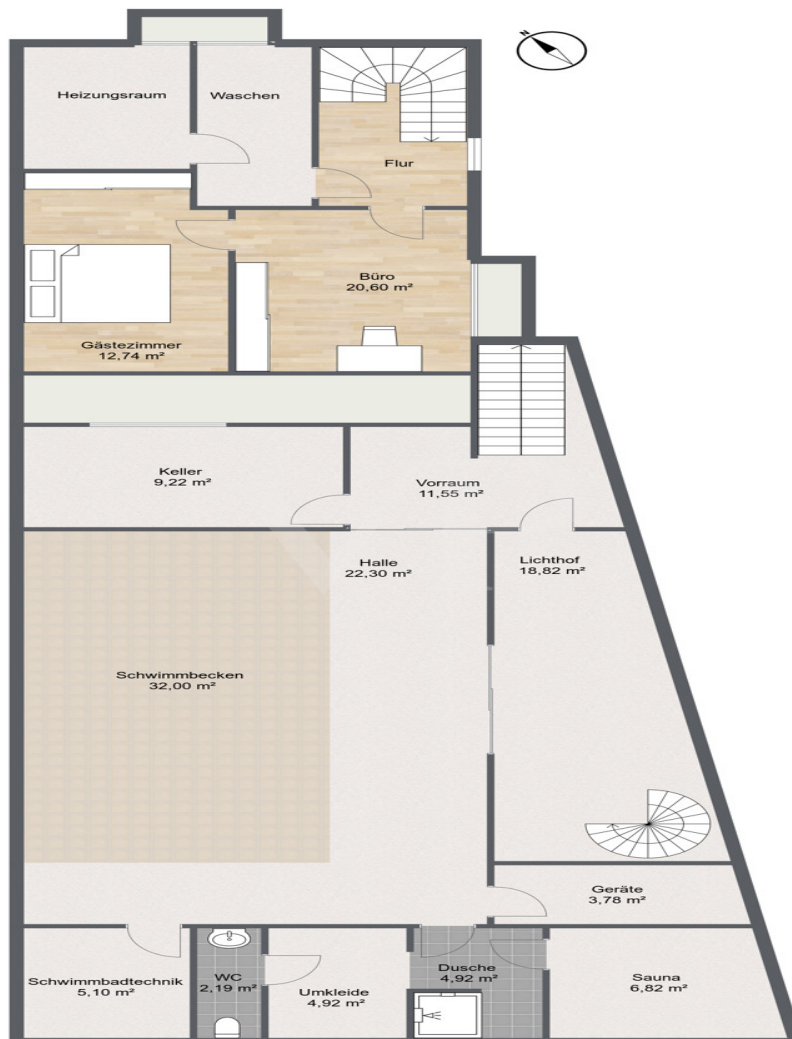
Objektnummer: 24225042 - 81243 München – Pasing

## 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: 24225042 - 81243 München – Pasing

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte in Bestlage von Pasing bietet eine perfekte Kombination aus stilvollem Wohnen, erstklassiger Ausstattung und einem einzigartigen Wellnessbereich. Das Haus, das 1960 erbaut und 1973 durch einen Anbau erweitert wurde, umfasst eine großzügige Wohnfläche von ca. 169 Quadratmetern auf einem 411 Quadratmeter großen Grundstück. Besonders hervorzuheben ist der Pool im Untergeschoss. Es liegt direkt am Pasinger Stadtpark und in unmittelbarer Nähe zur Würm – eine der begehrtesten Lagen der Stadt, die Ruhe und Naturnähe mit städtischem Komfort verbindet. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer, ausgestattet mit edlem Kirschholzparkett und einem gemütlichen Kamin, der an kühleren Tagen eine behagliche Atmosphäre schafft. Von hier aus haben Sie Zugang zum großzügigen, nach Süden ausgerichteten Garten, der eine ruhige Oase bietet und durch seine üppige Bepflanzung viel Privatsphäre gewährleistet. Die moderne Küche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten und einem Gasherd, lädt zum Kochen und Genießen ein. Im Obergeschoss befinden sich insgesamt zwei Zimmer, die vielfältig genutzt werden können. Beide Zimmer sind ideal als Kinderzimmer geeignet und verfügen über Zugang zu einem sonnigen Balkon, der ebenfalls nach Süden ausgerichtet ist. Ein modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung sorgt für höchsten Komfort. Zusätzlich gibt es eine Abstellkammer, die wertvollen Stauraum bietet. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein weiteres, separates Schlafzimmer, das durch seine gemütliche Raumgestaltung besticht und einen idealen Rückzugsort bildet – perfekt als Elternschlafzimmer. Das Untergeschoss des Hauses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben den Hauswirtschaftsräumen befinden sich hier zwei zusätzliche Zimmer, von denen eines perfekt als Gästezimmer genutzt werden kann, während das andere ideal für ein Büro oder einen Hobbyraum geeignet ist. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der 1973 hinzugefügte Anbau, der den luxuriösen Wellnessbereich beherbergt. Dieser Bereich umfasst einen großzügigen, beheizten Pool sowie einen separaten Raum, der vielseitig genutzt werden kann – ob als Entspannungsbereich, Fitnessraum oder Hobbyraum. Darüber hinaus befindet sich im Anbau eine private Sauna mit Dusche und separatem WC, die zusätzlichen Komfort bietet. Der Poolbereich im Anbau bietet direkten Zugang zum Garten, wodurch der Außenbereich perfekt in den Wellnessbereich integriert ist. Zur Immobilie gehören eine praktische Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, die Ihnen komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus bieten. Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 24225042 - 81243 München – Pasing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Erstklassige Lage direkt an der Würm
- \* Beeindruckender, unverbaubarer Blick auf den Stadtpark
- \* Moderne Doppelhaushälfte mit hervorragendem Schnitt
- \* Beheizter Pool
- \* Sauna mit Dusche und WC
- \* Großzügiger Garten in Südausrichtung
- \* Aufwendige Sanierung im Jahr 2011
- \* Doppelte Dachdämmung von 2012
- \* Neue Fenster von 2016
- \* Großzügige Garage mit zusätzlichem Stellplatz
- \* Glasfaser vorhanden
- \* Schalldichter Multifunktionsraum/Halle



Objektnummer: 24225042 - 81243 München – Pasing

## Alles zum Standort

Pasing, das vielleicht lebhafteste Viertel des Münchner Westens, ist ein faszinierender Mix aus Geschichte, Kultur und modernem Leben. Rund um den Bahnhof und den Marienplatz herrscht stets reges Treiben, und die Atmosphäre ist lebendig. Pasing wurde erstmals 763 urkundlich als "villa Pasingas" erwähnt und ist somit sogar älter als München. Seit dem 16. Jahrhundert war Pasing eine eigenständige Hofmark mit eigener Gerichtsbarkeit, bevor es im Zuge der Eröffnung der zweiten bayerischen Eisenbahnlinie München-Augsburg 1840 einen enormen Entwicklungsschub erfuhr. Zwischen 1905 und 1938 war Pasing eine eigenständige Stadt, bevor es 1938 nach München eingemeindet wurde, um die Metropole zu vergrößern. Obwohl Pasing zunächst seine eigene Bezirksverwaltung behielt, wurde es erst 2005 vollständig in München als Stadtteil integriert. Heute bildet Pasing zusammen mit Obermenzing den Stadtbezirk 21. Ein ganz besonderes Highlight der Lage ist der Pasinger Stadtpark, der nur wenige Meter entfernt liegt. Der Park fasziniert mit seiner wunderschönen Naturkulisse, die von großen Wiesenflächen und malerischen Baumgruppen geprägt ist. Die Würm, die sich durch den gesamten Park schlängelt, lädt zu entspannenden Spaziergängen ein und macht den Park zu einem beliebten Ziel für Familien, Tierliebhaber und Jogger. Ob im Sommer oder Winter – der Pasinger Stadtpark bietet immer eine besondere Atmosphäre und ist ein idealer Ort zum Erholen. Neben weitläufigen Naturflächen bietet der Stadtteil vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Kulturszene. Die Pasinger Fabrik veranstaltet regelmäßig wechselnde Ausstellungen sowie Theater- und Opernvorstellungen. Im KUPA West, einem Zentrum für Künstler, können Sie ebenfalls kreative Werke entdecken. Im Sommer locken kulturelle Events im Park des Ebenböckhauses zahlreiche Besucher an. Für Shopping-Liebhaber bieten die 2011 eröffneten Pasing Arcaden rund 150 Geschäfte, die von Drogerien über Modeboutiquen bis hin zu Lifestyle-Läden reichen und keine Wünsche offenlassen. Neben den Einkaufsmöglichkeiten sorgt die Nähe zur Natur dafür, dass Sie Ihre Freizeit vielseitig gestalten können – sei es bei einem Spaziergang entlang der Würm oder im Nymphenburger Schlosspark. Auch das malerische Schloss Blütenburg lädt zu Entdeckungen ein. Familien schätzen die große Auswahl an Bildungsangeboten: Pasing bietet 17 Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Mittelschule, zwei Fachoberschulen, eine Privatschule, eine Realschule und vier Gymnasien, die alle Altersklassen und Bildungsstufen abdecken. Nicht zuletzt überzeugt Pasing durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der ICE-Bahnhof ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, die über die Stammstrecke der S-Bahn oder mit Regionalzügen in nur 15 Minuten erreichbar ist. Mit dem Auto sind es nur 20 Minuten ins Zentrum, 25 Minuten zum Starnberger See und 45 Minuten in die Alpen – ideal für alle, die sowohl das städtische Leben als auch die Natur schätzen.

Objektnummer: 24225042 - 81243 München – Pasing

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 131.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24225042 - 81243 München – Pasing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)