

München – Pasing

# Nähe Pasinger Stadtpark: Reiheneckhaus mit viel Potential in schöner und ruhiger Lage

Property ID: 24225033



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

PURCHASE PRICE: 735.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91,99 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 240 m<sup>2</sup>

Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 24225033                     |
| Living Space         | ca. 91,99 m <sup>2</sup>     |
| Roof Type            | Gabled roof                  |
| Available from       | According to the arrangement |
| Rooms                | 4                            |
| Bedrooms             | 3                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 1963                         |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 735.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,70 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                      |
| Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

## Energy Data

|                                |                 |                         |                           |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate      | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand     | 162.70 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 05.09.2033      | Energy efficiency class | F                         |
| Power Source                   | Oil             |                         |                           |

Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

## The property



Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

## The property





Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

## The property



Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

## The property





Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

## The property



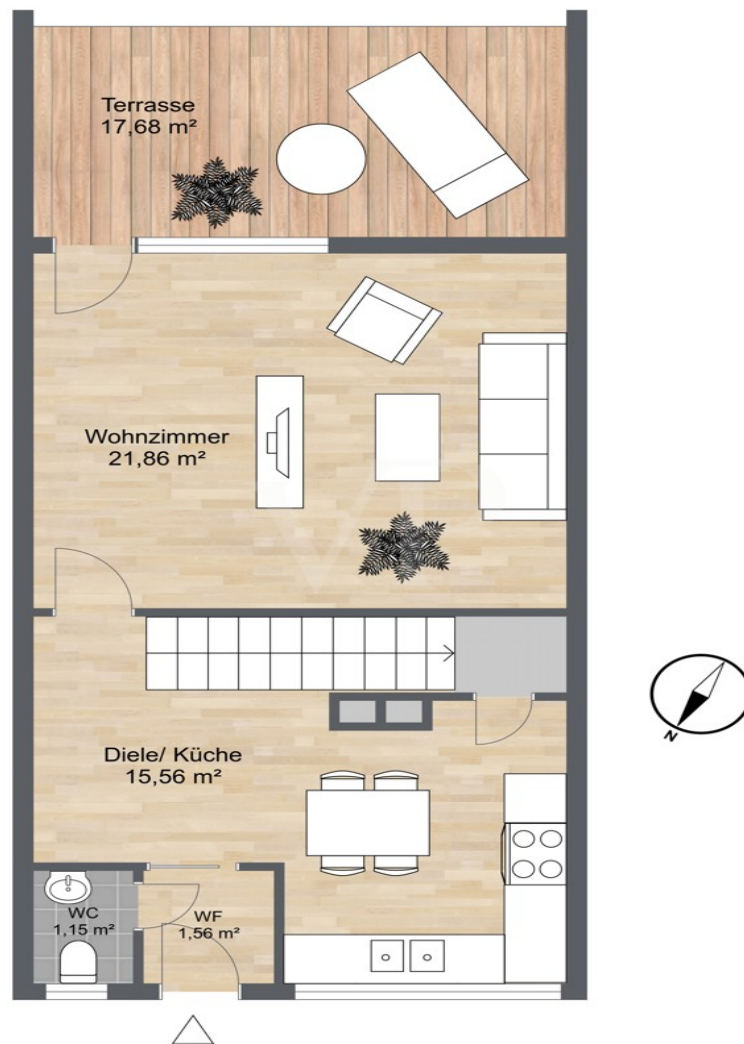
Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

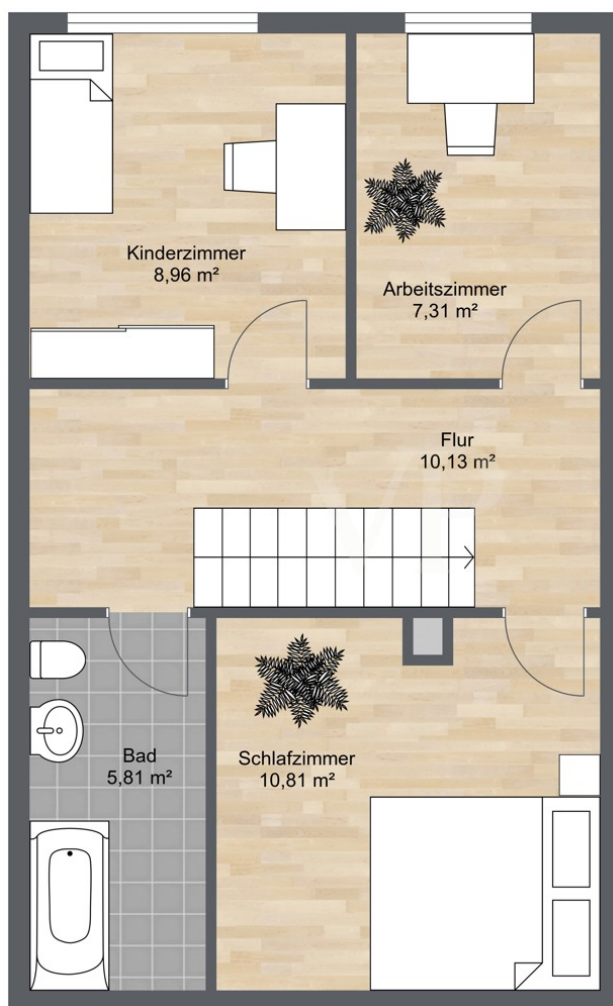
## The property



Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

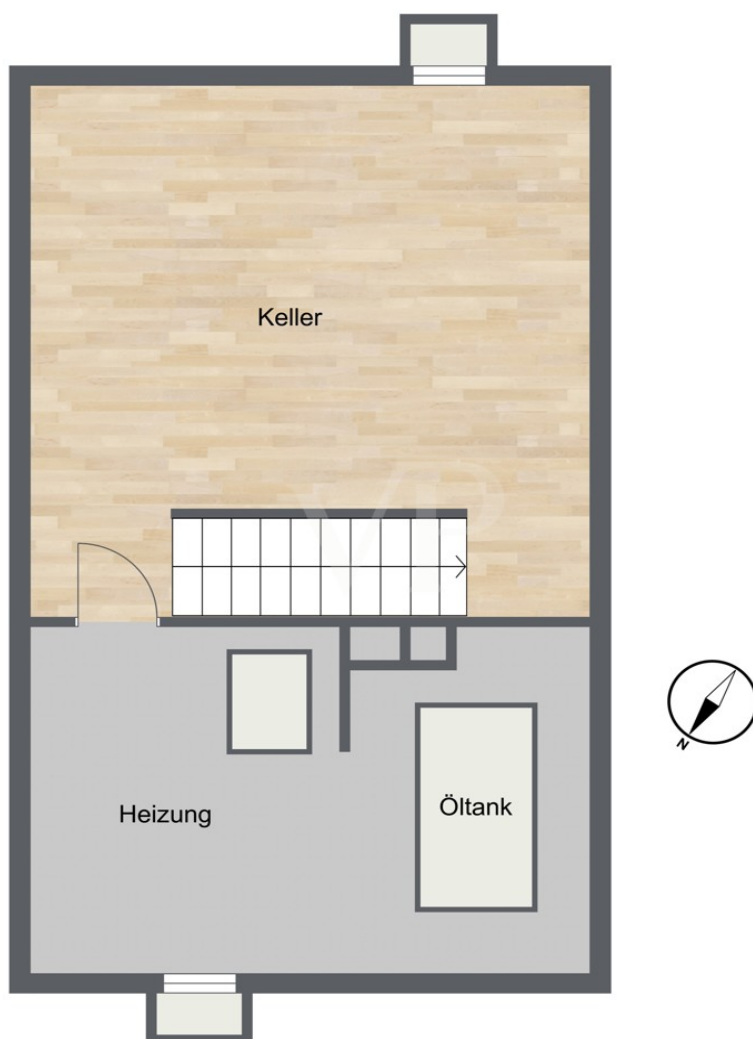
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

## A first impression

Dieses schöne Handwerkerobjekt mit Baujahr 1963 hat Entwicklungspotenzial. Zwischen 1999 und 2023 wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. ein neues Bad im Obergeschoss, Erneuerung der Wasserleitungen und zentralen Warmwasserversorgung, der Elektrik, Heizung, Fußböden, das Einsetzen einer neuen Eingangstür, Erneuerung der Beschichtung des Öltanks und die Überarbeitung des Parkettbodens im Wohnzimmer. Das gut geschnittene Reihenendhaus ist ruhig und grün in Pasing gelegen. Den Pasinger Stadtpark mit der Würm erreichen Sie zu Fuß in nur 8 Minuten. Das Objekt verfügt über ca. 92 m² Wohnfläche, welche sich auf vier Zimmer, einen Küchen- und Eingangsbereich und ein Bad verteilt. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 240 m² großen Grundstück in vorteilhafter Südostausrichtung. Betritt man das Objekt gelangt man über den Eingangsbereich in die große Wohnküche mit ebenfalls großzügigen Fensterflächen. Von hier aus hat man entweder die Möglichkeit zum Zugang zu den im oberen Stock gelegenen Schlafzimmern über das offene Treppenhaus oder man folgt dem Durchgang zu dem ebenfalls hellen gut geschnittenen Wohnzimmer. Der Terrassenbereich, welcher sich durch eine Markise überdachen lässt, und der offene Gartenbereich schließen sich direkt an. Ein schöner Aspekt an dem Terrassen- und Gartenbereich ist, dass er von einer umlaufenden Hecke eingerahmt ist und somit eine angenehme Privatsphäre entfaltet. Zudem haben Sie die Möglichkeit, einen großzügigen Wintergarten anzubauen. Folgt man dem Treppenaufgang erstrecken sich dort drei weitere Zimmer, welche als Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ferner ist ein gepflegtes und geräumiges Tageslichtbad im ersten Stock ebenfalls gelegen. Über eine Einschubtreppe gelangt man vom Flur in den Dachraum des Hauses. Das Dach ist ausbaufähig und kann entsprechend aufgestockt werden. So lässt sich der vorhandene Wohnraum erheblich erweitern. Viele gelungene Beispiele hierfür finden Sie in der unmittelbaren Nachbarschaft. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

## Details of amenities

### Highlights:

- \* Begehrte und ruhige Lage von Pasing
- \* Pasinger Stadtpark fußläufig erreichbar
- \* Terrasse in Südostausrichtung
- \* Ruhig gelegener Garten
- \* Uneinsehbarer Garten
- \* Dachgeschoss ausbaufähig
- \* Wintergarten umsetzbar
- \* Gut geschnittene Schlafzimmer
- \* Badezimmer von 2000 mit Badewanne und Tageslicht
- \* Aufwendige Sanierung von 1999 mit neuer Öl-Heizung und Elektrik
- \* Geräumiger Keller
- \* Gartenhaus
- \* Familiäre Nachbarschaft



Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

## All about the location

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 Pasing's 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. 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. 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.

Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 162.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 24225033 - 81243 München – Pasing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)