

München / Pasing-Obermenzing – Pasing

## Modernes Reihenmittelhaus in attraktiver Lage – Ideal für Familien

*CODICE OGGETTO: VP25011*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 255 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: VP25011 - 81241 München / Pasing-Obermenzing – Pasing

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

**CODICE OGGETTO: VP25011 - 81241 München / Pasing-Obermenzing – Pasing**

## A colpo d'occhio

|                     |             |                        |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | VP25011     | Prezzo d'acquisto      | 1.895.000 EUR                                                             |
| Superficie netta    | ca. 172 m²  | Casa                   | Villa a schiera centrale                                                  |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 5           | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 3           | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 2           | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone        |
| Anno di costruzione | 2015        |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: VP25011 - 81241 München / Pasing-Obermenzing – Pasing

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | Teleriscaldamento                                                                                 |
| Fonte di alimentazione     | Teleriscaldamento                                                                                 |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: VP25011 - 81241 München / Pasing-Obermenzing – Pasing

## La proprietà



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

**CODICE OGGETTO: VP25011 - 81241 München / Pasing-Obermenzing – Pasing**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihemittelhaus wurde im Jahr 2015 erbaut und bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 255 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort in einer begehrten Lage. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eignet sich diese Immobilie perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und funktionalen Zuhause sind.

Das Haus befindet sich in einem hervorragenden Zustand und ist bezugsfertig. Durch die Bauweise aus dem Jahr 2015 erfüllt es alle modernen baulichen Standards und bietet eine gehobene Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung durch die Fernwärmeheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Wohnkonzept empfangen, das viel Platz und Licht bietet. Der offene Wohn- und Essbereich ist ein zentraler Treffpunkt für die Familie und ideal für gesellige Abende mit Freunden. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Von hier aus haben Sie Zugang zur Süd-Terrasse, die sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Ein praktischer Abstellraum sorgt zusätzlich für Stauraum und Ordnung im Haus.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, die Ihnen genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Hauptbadezimmer dieser Etage ist mit einer modernen Sanitärausstattung, einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und sorgt für höchsten Komfort. Ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzliche Flexibilität.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer, das sich hervorragend als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet. Dieses flexible Raumangebot macht das Haus besonders attraktiv für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die hervorragende Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung macht das Haus noch attraktiver. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe

und sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ideal, was die Lage besonders für Pendler und Familien attraktiv macht.

**CODICE OGGETTO: VP25011 - 81241 München / Pasing-Obermenzing – Pasing**

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS

- \*Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse und dem Garten
- \*Offene, moderne Einbauküche mit erstklassigen Geräten
- \*Drei großzügige Schlafzimmer im oberen Stockwerk
- \*Vielseitiger Raum im Dachgeschoss, perfekt geeignet als Homeoffice oder Hobbybereich
- \*Südlich orientierter Garten mit pflegeleichter Bepflanzung und zusätzlichem Balkon



**CODICE OGGETTO: VP25011 - 81241 München / Pasing-Obermenzing – Pasing**

## Tutto sulla posizione

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 Pasings 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.

Neben diversen Freizeitmöglichkeiten und weitläufigen Naturflächen hat der Stadtteil eine ausgeprägte Kulturszene. In der Pasinger Fabrik finden wechselnde Ausstellungen und Theater- und Opernvorstellungen statt. Im KUPA West haben Künstler ihre Ateliers untergebracht und stellen dort auch ihre Werke aus. Im Park des Ebenböckhauses finden im Sommer verschiedene kulturelle Events statt.

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.

Nutzen Sie Ihre Freizeit, um an der Würm oder im Nymphenburger Schlosspark spazieren zu gehen. Auch das malerische Schloss Blutenburg hat einiges zu bieten. 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

**CODICE OGGETTO: VP25011 - 81241 München / Pasing-Obermenzing – Pasing**

## Ulteriori informazioni

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: VP25011 - 81241 München / Pasing-Obermenzing – 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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