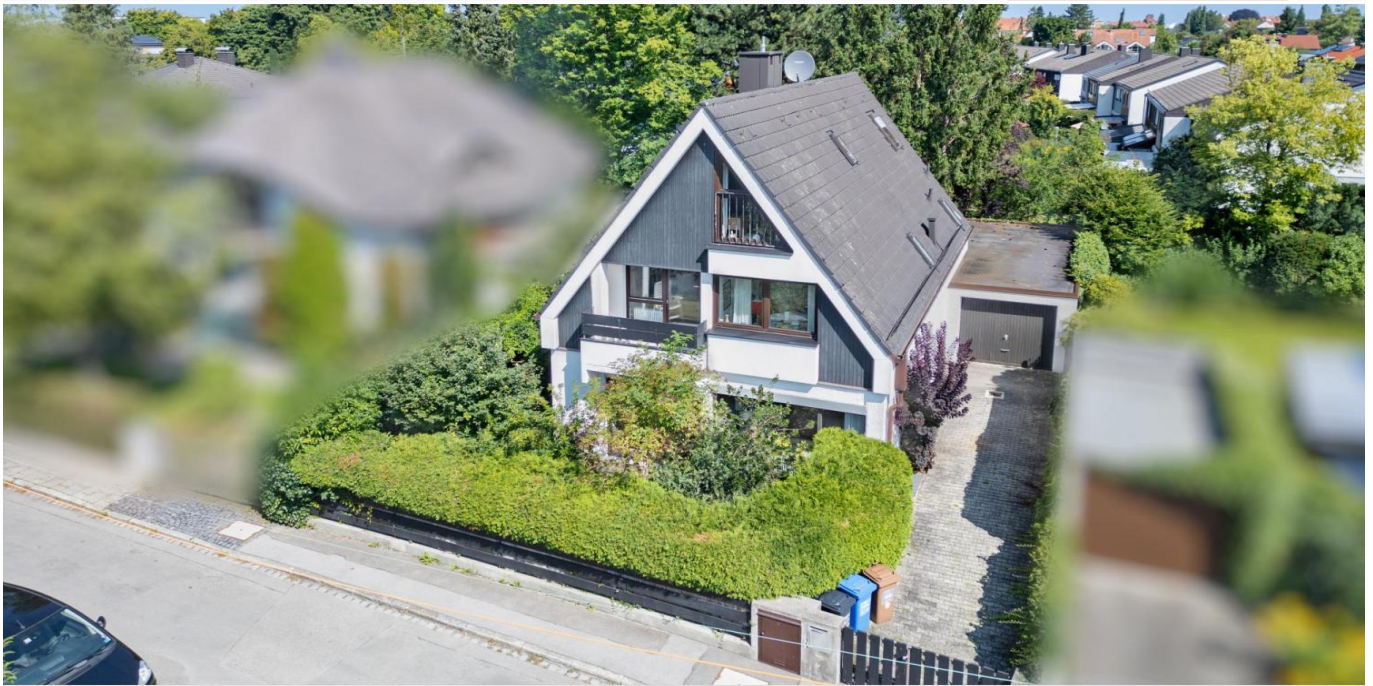


München / Pasing – Pasing

## Charmantes Einfamilienhaus in Pasing – Stilvoll wohnen in begehrter Lage

????????? ??????????: 25225042



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

???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 207,5 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 390 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

?? ??? ??????

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| ???????? ????????? | 25225042                 |
| ???????????        | ca. 207,5 m <sup>2</sup> |
| ?????????          | 5                        |
| ?????????? ???     | 4                        |
| ??????????         | 3                        |
| ???? ????????????  | 1970                     |
| ????? ???????????? | 2 x ??????               |

|                     |                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????         | 1.250.000 EUR                                                                                              |
| ?????               | ???????????                                                                                                |
|                     | ???????????????                                                                                            |
| ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                      |
| ???? ?????????????? | 2017                                                                                                       |
| ?????????           | ???????                                                                                                    |
| ?????????????       |                                                                                                            |
| ???????             | ????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????,<br>?????????????????<br>????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

## ????????????? ???????????

|                    |            |
|--------------------|------------|
| ???? ????????????  | ????       |
| ?????????????      | 21.08.2035 |
| ?????????????????? |            |
| ???????            |            |
| ???? ????????????  | ????       |

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| ?????????????????   | VERBRAUCH     |
| ???????????         |               |
| ???????             | 84.77 kWh/m²a |
| ??????????????      |               |
| ?????????????       |               |
| ?????????????       | C             |
| ???????????????     |               |
| ???????????         |               |
| ???? ?????????????? | 1970          |
| ????????? ?? ??     |               |
| ?????????????       |               |
| ??????????????????  |               |

??????? ?????????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

?? ????????



???????? ?????????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

?? ?????????



??????? ???????? : 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

?? ????????



???????? ?????????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

?? ?????????



??????? ?????????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

?? ????????



??????? ???????? : 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

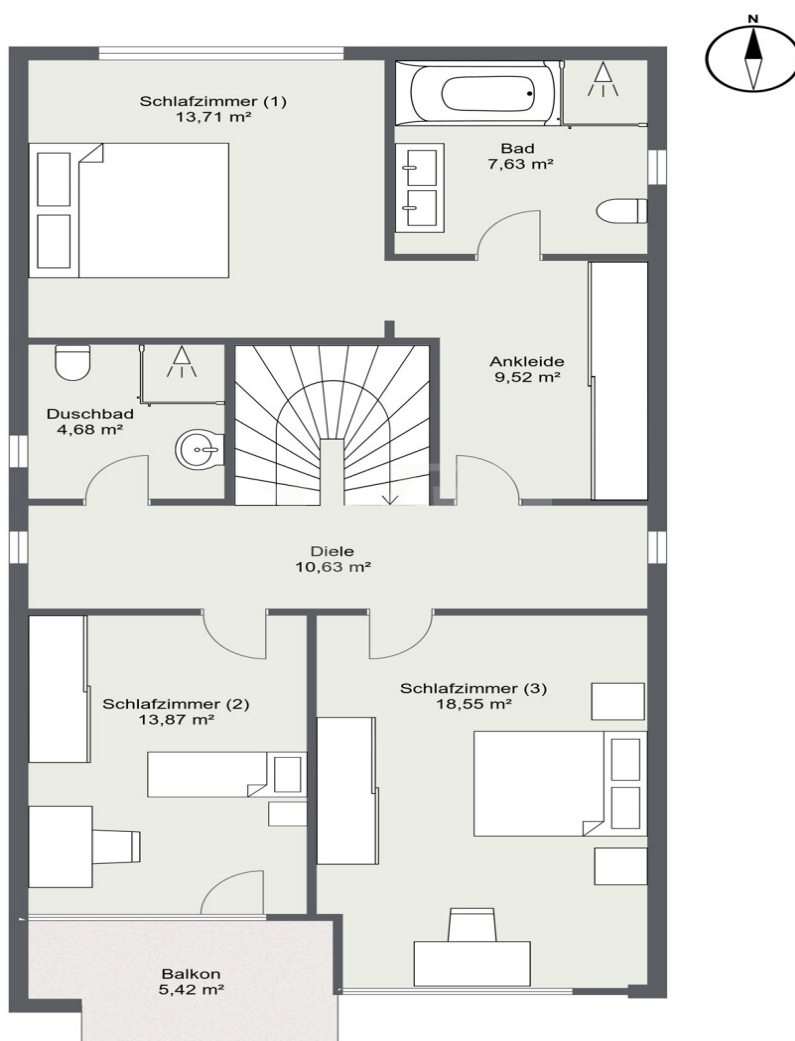
?? ????????

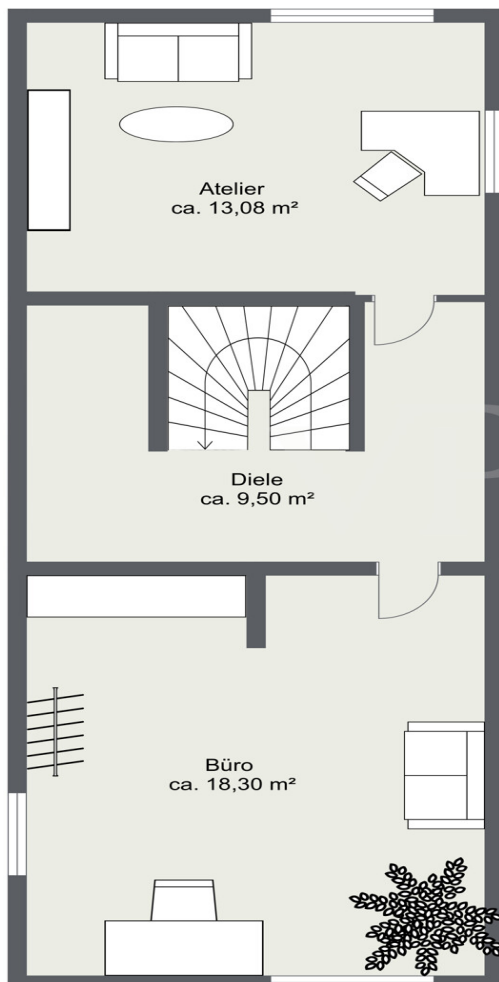
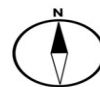


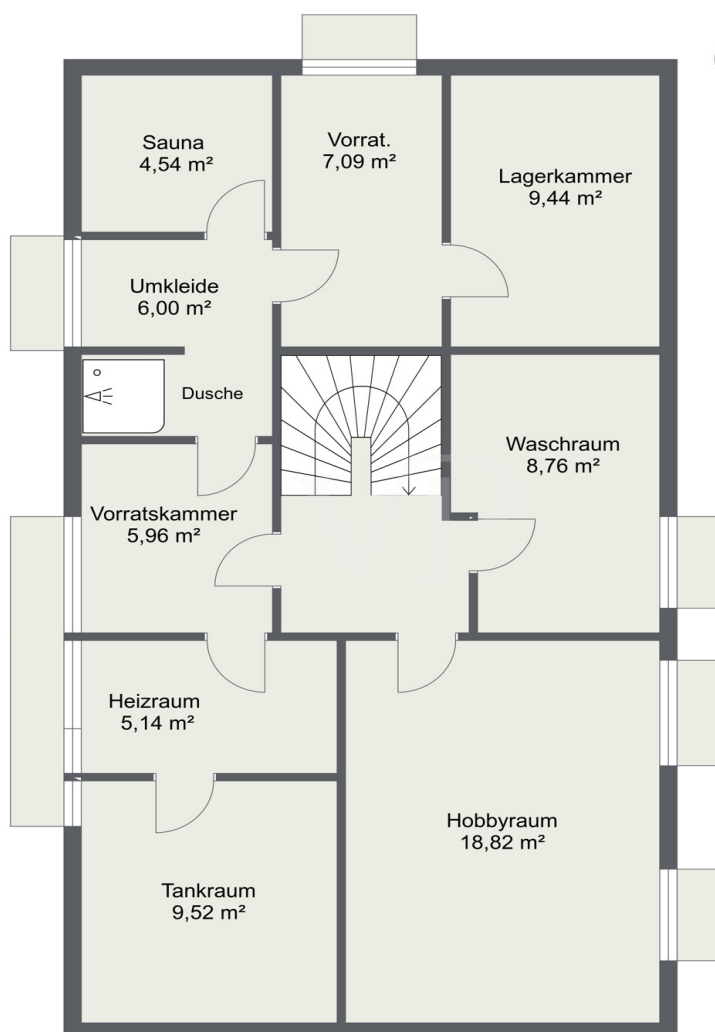
???????? ?????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

## ??? ?????? ???????????

In einer der begehrtesten und zugleich angenehm ruhigen Wohnlagen Pasing empfängt Sie dieses besondere Architektenhaus mit einem stimmigen Zusammenspiel aus architektonischem Anspruch, Großzügigkeit und einem unverwechselbaren Wohncharakter. Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet auf mehreren Ebenen vielfältige Möglichkeiten, persönliche Wohnideen umzusetzen, und verbindet helle, offene Räume mit behaglichen Rückzugsorten.

Bereits beim Betreten des Hauses öffnet sich der weitläufige Wohnbereich mit seinen raumhohen Fensterfronten, die viel Licht hereinlassen und den Blick in den gepflegten Garten freigeben. Der offene Kamin setzt einen stilvollen Akzent und sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die Küche, die großes Potenzial für eine individuelle Neugestaltung bietet und so zum Herzstück des Familienlebens werden kann. Ein weiteres Zimmer mit eigenem Zugang zu Terrasse und Garten eröffnet die Option, eine Einliegerwohnung einzurichten – perfekt für Gäste, Homeoffice, Mehrgenerationenwohnen oder eine separate Nutzung. Ein Bad mit Wanne komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Die nächste Etage ist ganz dem privaten Rückzugsbereich gewidmet. Ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Bad en suite lädt dazu ein, nach eigenen Vorstellungen gestaltet und in eine persönliche Wohlfühloase verwandelt zu werden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Zimmer mit privatem Balkon sowie ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer und ein zusätzliches Badezimmer – perfekt, um verschiedene Lebenssituationen abzubilden.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei lichtdurchflutete Räume, deren großzügige Fensterflächen eine freundliche, offene Atmosphäre schaffen. Sie eignen sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Atelierzimmer und bieten Raum für kreative Entfaltung.

Ein besonderes Highlight findet sich im Untergeschoss: der private Saunabereich und eine Dusche, der zum Entspannen und Abschalten einlädt. Weitere Räume bieten hier zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der sonnige, geschützte Garten macht das Wohnen im Grünen perfekt und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine großzügige Doppelgarage sorgt für komfortablen Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Dieses Zuhause vereint architektonischen Charme mit großem Potenzial für persönliche Gestaltung. Mit überschaubaren Modernisierungen entsteht hier ein Refugium, das Raum für Leben, Entwicklung und individuelle Träume bietet.

??????? ?????????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

???????????????? ???? ?????????

#### HIGHLIGHTS

- Attraktive und ruhige Wohnlage in Pasing
- Stilvolles Architektenhaus
- Weitläufige Wohnfläche mit durchdachter Architektur
- Großzügige Doppelgarage mit komfortablem Platzangebot
- Potenzial zur Realisierung einer Einliegerwohnung
- Harmonische und funktionale Raumaufteilung
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern
- Offener Kamin für ein stilvolles Ambiente
- Saunabereich und Dusche im Untergeschoss
- Master-Schlafzimmer mit Ankleide und En-suite Badezimmer
- Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- Vielfältige Stau- und Abstellmöglichkeiten
- Praktische Büro- oder Arbeitsräume im Dachgeschoss
- Sonnige Gartenfläche mit angenehmem Rückzugscharakter
- Glasfaser-Anschluss vorhanden

??????? ?????????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

## ??? ??? ??? ???????????

Pasing zählt zu den attraktivsten Wohngegenden im Münchner Westen. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend mit hohem Freizeitwert und hervorragender Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die urbanes Leben mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, allen voran die Pasing Arcaden mit rund 150 Geschäften, Restaurants und Cafés. Auch Supermärkte, Drogerien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Für entspannte Stunden im Grünen laden die nahegelegene Würm, der Pasinger Stadtpark sowie der Nymphenburger Schlosspark zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Auch das malerische Schloss Blutenburg ist schnell erreicht und bietet kulturelle Veranstaltungen in historischem Ambiente.

Das Bildungsangebot in Pasing ist vielseitig: Es stehen zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Fach- und Privatschulen zur Auswahl. Damit ist für jede Altersstufe und Bildungsrichtung das passende Angebot vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Der nahegelegene Pasinger Bahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt im Münchner Nah- und Fernverkehr. Von hier aus erreichen Sie mit der S-Bahn oder dem Regionalzug die Innenstadt in rund 10 bis 15 Minuten. Ebenso bequem gelangt man mit dem Bus zur U-Bahn: Die Linie 56 (Haltestelle Siegmannstraße) fährt direkt zur U6 am U-Bahnhof Großhadern, von wo aus der Marienplatz und weitere zentrale Ziele schnell erreichbar sind. Von der Weinberger Straße aus bietet die Linie 57 zudem eine direkte Verbindung zum Laimer Platz (U5), der eine ideale Anbindung etwa zur Theresienwiese oder zum Hauptbahnhof ermöglicht. Auch mit dem Auto sind Sie schnell auf der A96 oder A99 – in etwa 20 Minuten in der Stadt, 25 Minuten am Starnberger See und etwa 45 Minuten in den Alpen.

Die Lage der Immobilie vereint somit Ruhe, Erreichbarkeit und Lebensqualität – perfekt für alle, die das Münchner Stadtleben schätzen, aber nicht auf Erholung im Grünen verzichten möchten.

??????? ?????????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

#### 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.

???????? ??????????: 25225042 - 81241 München / Pasing – Pasing

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

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)

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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