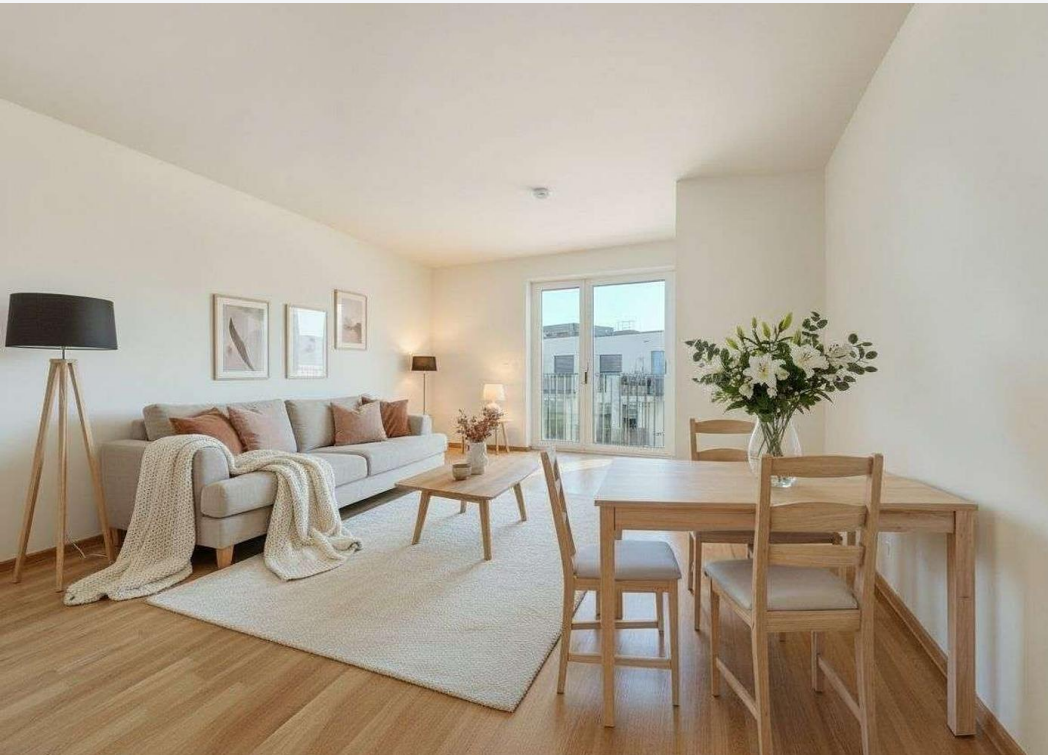




## 81245 München

BEZUGSFREI. Neuwertig, hell, modern: Exklusives, ruhiges Wohnen in Pasing.



**526.000 €**

Kaufpreis

**54,38 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Feldmann Immobilien**

Sabine Feldmann

Tel.: 089 54577880

s.feldmann@immo-feldmann.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54,38 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	526.000 €
Hausgeld	287 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38% inkl.
Courtage-Hinweis	Die vom Käufer



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.12.2022
gültig bis	12.12.2032
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	60.3
Primär-Energieträger	Fernwärme

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 2022  
Zustand neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
barrierefrei	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Fahrradst.

Personen-Fahrradst.	✓
---------------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

### WOHNUNG

- 3. Obergeschoss, mit Lift
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- Geräumiges Schlafzimmer
- Geschützter Balkon Richtung Westen, mit Zugang von Wohn- und Schlafzimmer
- Neuwertige Einbauküche inklusive Geräte (Elektroherd m. Backofen, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine, separate Kühl-Gefrier-Kombination)
- Großzügiges Bad, mit hochwertigen Markenfliesen von Villeroy & Boch
- Hochwertige Sanitärausstattung: Bodengleiche Dusche mit innovativem GROHE-System, WC, Waschtisch, Designarmaturen, Designer Spiegel inkl. Beleuchtung, Handtuchheizkörper, Anschluss für Waschmaschine
- Diele mit Abstellfläche, Platz für Garderobe und Einbauschränke
- Edles Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Kunststofffenster mit Wärmeschutz-Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden
- Videogegensprechanlage
- Eigenes geräumiges Kellerabteil

### STELLPLATZ

- Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, perfekte Randlage mit besonders viel Platz, mitzuerwerben für € 34.000

### HAUS:

- Feine architektonische Gestaltung, hochwertige Bauweise
- KfW Effizienzhaus 55 (EnEV 2016), Zentralheizung per Fernwärme
- Weitläufiger, geschmackvoll angelegter Innenhof
- Großer Fahrradraum



## Beschreibung

Wohnen wie man es sich wünscht! Diese traumhafte Wohnung verbindet in einzigartiger Weise eine luftige, stilvolle Atmosphäre mit modernem Komfort.

Mit 2 Zimmern und Balkon, einer hervorragenden Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung ist diese neuwertige Immobilie sowohl zum Selbstbezug wie auch zur Vermietung perfekt geeignet. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines architektonisch sehr fein und harmonisch gestalteten Neubauensembles in bevorzugter Lage von Neupasing. Sowohl das Haus als auch die Umgebung wirken wertig und einladend, hier kann man sich wirklich wohlfühlen. Und erst die Wohnung – schon beim Eintreten begeistern die Räumlichkeiten mit einer exklusiven und wohnlichen Atmosphäre! Anhand der gezeigten Visualisierungen der bezugsfreien Wohnung lässt sich schnell erkennen, wie ansprechend und flexibel sich diese einrichten lässt.

Ausgesprochen elegant und stylish wirkt der über 25 m<sup>2</sup> große Wohnraum. Komplett offen, fügen sich hier Wohnbereich, Essplatz und Küche zu einer Wohnlounge zusammen. Ausgestattet mit edlem Eichenparkett und durch die bodentiefen Fenster wunderbar hell. Und auch die Einbauküche passt mit ihrer modernen Gestaltung perfekt in das luftige, freundliche Gesamtbild.

Vom Wohnzimmer aus betritt man den hübschen, geschützten Balkon. Gestalten Sie sich hier Ihre private Stadtoase, zum Relaxen und Genießen. Dank der West-Ausrichtung des Balkons genießen Sie die Sonne bis zum Abend. Den Balkon können Sie zudem vom Schlafzimmer aus begehen. Wie das Wohnzimmer ist dieses nach Westen ausgerichtet und bietet ausreichend Platz – für ein großes Bett, Kleiderschrank und mehr. Top: Alle Fenster besitzen eine Wärmeschutz-Isolierverglasung und sind mit elektrisch bedienbaren Rollläden ausgestattet. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung ist bei dem jungen Baujahr auch selbstverständlich.

Ein weiteres Highlight ist das fast 6 m<sup>2</sup> große Badezimmer. Auch dieses ist top ausgestattet mit Feinsteinzeug-Fliesen von Villeroy & Boch, bodengleicher Dusche mit GROHE System und Glasabtrennung, Handtuchheizkörper, Designer-Spiegel mit Soft-Touch-Beleuchtung und Anschluss für die Waschmaschine.

Praktisch: Die Diele bietet mit einer Nische Abstellflächen für Garderobe und/oder einen Einbauschränk. Zur Wohnung gehört zudem ein großer Kellerraum. Zu guter Letzt ein weiterer Vorteil: In der hauseigenen Tiefgarage steht ein geräumiger Einzelstellplatz zur Verfügung (zzgl. € 34.000). Somit beträgt der Gesamtkaufpreis dieses Immobilienangebots € 560.000 – bestehend aus € 526.000 für die Wohnung inkl. Einbauküche + € 34.000 für den Stellplatz.

Für weitere Informationen zu diesem schönen Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter 08954577880.  
Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen nur mit Anschrift und korrekter Rufnummer bearbeiten können.

## Lage

In Neupasing wartet Ihr neues Zuhause auf Sie! Zwischen Nymphenburger Schlosspark und Pasinger Bahnhof gelegen, verbindet dieses attraktive neue Wohnviertel auf einzigartige Weise das vornehme Erscheinungsbild Obermenzings mit der urbanen Struktur Pasings. Topmodern, mit fast 10 ha Grünflächen und mit hervorragender Infrastruktur – so bleiben in punkto Wohn- und Lebensqualität kaum Wünsche offen.

Die Lage der angebotenen Wohnung am östlichen Rand dieses Wohnquartiers bietet besonders vieler Vorteile:

- Angenehm ruhig, kein störender Straßenverkehr; die in der Nähe liegende S-Bahn-Strecke hört



man nicht, weder in der Wohnung noch auf dem Balkon!

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Discounter, Bäcker etc. sind fußläufig erreichbar. Für größere Shoppingtouren gibt es die Pasing Arcaden, das moderne große Einkaufszentrum mit über 100 Geschäften, Cafés und Restaurants. Dieses erreichen Sie in nur 5 Minuten mit dem Auto oder in ca. 8 Minuten mit dem Bus Linie 161, der nur wenige Schritte von der Haustür entfernt hält.
- Gastronomische Vielfalt: Besuchen Sie den nahe gelegene Hirschgarten mit seinem bekannten Biergarten oder eines der vielen Cafés und Restaurants in der Umgebung.
- Freizeit und Natur: Den berühmten Schlosspark Nymphenburg erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Besonders beliebt sind auch der Pasinger Stadtpark und das idyllische Würmtal - ideal für Spaziergänge, zum Joggen oder für Fahrradtouren, ob als kleine Runde oder als größerer Ausflug bis hin zum Starnberger See.
- Kultur: Schloss Blumenburg ist immer einen Besuch wert. Und die nahe Pasinger Fabrik lädt mit einem abwechslungsreichen Veranstaltungsprogramm zum Erleben und Genießen ein.
- Gesundheit: Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Zudem befinden sich in der Umgebung mehrere Kliniken.
- München Innenstadt: Zum Marienplatz sind es mit der S-Bahn ab Bahnhof Pasing nur ca. 14 Minuten.
- Flughafen München: Die Fahrzeit mit der S-Bahn ab Pasing beträgt ca. 40 Minuten.
- Ideal für Pendler: Die Autobahn A8 erreichen Sie in ca. 10 Minuten, die A99 in ca. 11 und die A96 in ca. 15 Minuten. In etwa 15 bis 20 Minuten gelangt man auch zum Mittleren Ring, über den alle Stadtteile Münchens und weitere Autobahnanschlüsse bequem zu erreichen sind.

## Sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Bilder / Fotos können mit KI bearbeitet oder erstellt sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2025 und Gold-Partner bei Immobilienscout. Unser Service-Plus: Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m.

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin, gerne telefonisch unter 08954577880.



