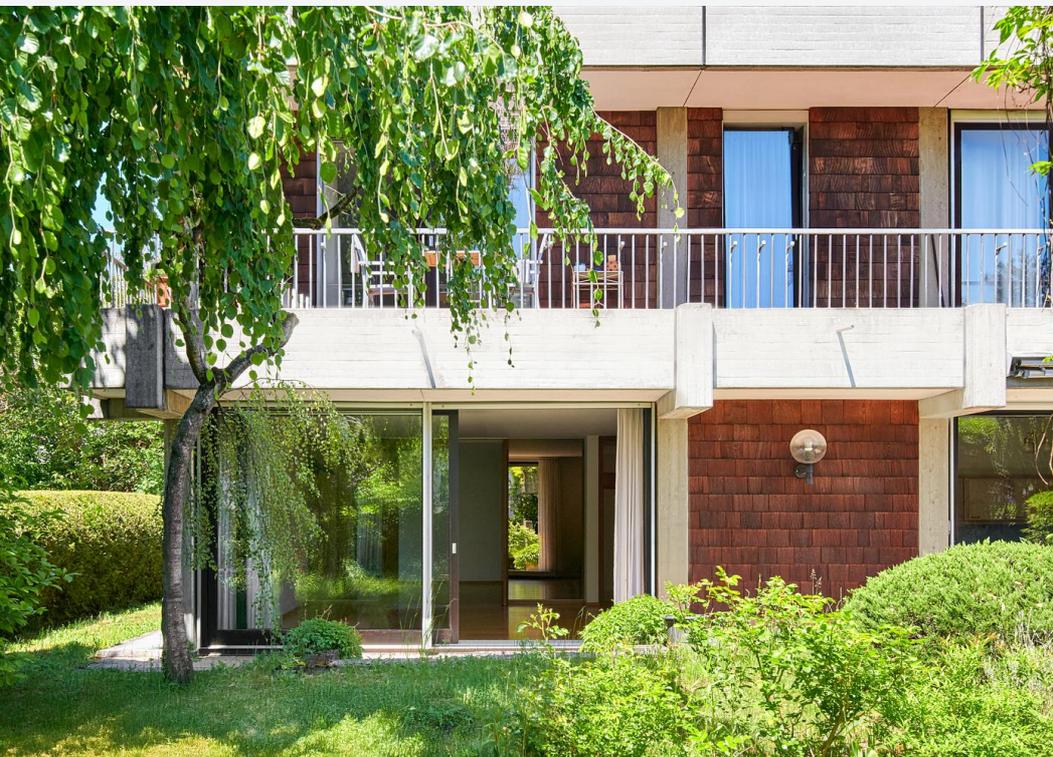




## 81243 München

# Zur Neugestaltung: Gepflegtes Familiendomizil mit grünem Garten in ruhiger Lage



**2.350.000 €**

Kaufpreis

**299 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**743 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Sarah Bisada

Tel.: +49 89 15 94 55-63

[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	299 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	531 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	743 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.350.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.05.2035
Baujahr (Haus)	1974
Endenergiebedarf	140,2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1974
letzte Modernisierung	2017
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Holzbefuerter Kamin im Hobbyraum
- Einbauküche
- Tageslicht-Bad mit Marmorboden und hellen Wandfliesen
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Wellnessbereich im Untergeschoss mit Schwimmbad (stillgelegt), Sauna und Duschbad
- Schwarz gebeizte Holzfenster, 2-fach verglast, wärmegeklämt
- Teilweise elektrische Rollläden
- Raumhohe Echtholz-Faltdüren (braun) mit Glaseinsätzen zum Wohn-/Essbereich und der Küche
- Raumhohe und überbreite Echtholz-Innentüren, teilweise mit Oberlichtern
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage (stillgelegt)
- Terrasse, steingedeckt, mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- Doppelgarage mit elektronischem Sektionaltor



## Beschreibung

Das exklusiv von uns angebotene freistehende Einfamilienhaus befindet sich angenehm zurückversetzt in einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße, eingebettet in einen geschmackvoll angelegten Garten mit Sonnenterrasse. Lichterfüllte Räumlichkeiten und ein hervorragender, familiengerechter Grundriss sorgen für Lebensqualität und schaffen ein einladendes Zuhause in grüner Lage. Das Obergeschoss ist derzeit vermietet.

Die großzügigen Räumlichkeiten erstrecken sich über etwa 299 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verteilen sich auf zwei Ebenen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem weitläufigen Wohn- und Essbereich mit Blick in den grünen Garten, einer Küche, zwei flexibel nutzbaren Zimmern und einem Duschbad. Im Obergeschoss ergänzen vier lichtdurchflutete Zimmer, eine Küche sowie zwei Bäder das Raumangebot. Im Untergeschoss stehen neben einem Hauswirtschafts- und einem Technikraum weitere helle Räume zur Verfügung. Ein gut belichteter Hobbyraum mit Kamin, ein Wellnessbereich mit stillgelegtem Schwimmbad, Sauna und Duschbad sowie ein Weinkeller und weitere Zimmer bieten genügend Raum zur persönlichen Entfaltung.

Die wertige Ausstattung entspricht nicht mehr in allen Bereichen dem heutigen Standard. Im Rahmen einer umfassenden Renovierung lassen sich individuelle Wünsche an Stil und Komfort realisieren und der Grundriss persönlichen Bedürfnissen anpassen. Ein liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand, blühenden Sträuchern und grünen Hecken lädt zur Entspannung im Freien ein. Lauschige Sitzplätze mit Blick ins Grüne bieten eine Sonnenterrasse nach Süden und der umlaufende Balkon im Obergeschoss.

## Lage

Pasing zählt zu den gesuchtesten Wohnlagen im Münchner Westen. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine äußerst familienfreundliche, gewachsene Infrastruktur.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Immobilie liegt angenehm zurückversetzt und ruhig in einer reinen Wohnstraße (Tempo-30-Zone), die von gepflegter Bebauung, eingewachsenen Gärten und intakten Nachbarschaftsstrukturen geprägt wird. Wenige Fußminuten entfernt gibt es eine Bäckerei, eine Apotheke und ein Schreibwarengeschäft, auch ein Discounter und ein Drogeriemarkt sind schnell zu erreichen. Das nahe Pasinger Zentrum bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter beste Einkaufsmöglichkeiten, den historischen Viktualienmarkt, Post, Banken, Ärzte und die Pasing Arcaden. Ebenfalls fußläufig entfernt befindet sich das Pasinger Krankenhaus.

Die Grundschule an der Peslmüllerstraße, das Bertolt-Brecht-Gymnasium und das renommierte Karls-Gymnasium liegen nur wenige Minuten entfernt. Auch diverse KITAS (darunter bilinguale und Montessori-Angebote) stehen zur Auswahl. Mit wenigen Schritten erreicht man den Campus Pasing der Hochschule München am Avenariusplatz. Hervorzuheben ist also das familienfreundliche Umfeld. Für Entspannung sorgt quasi vor der Haustür der Pasinger Stadtpark mit dem idyllischen Würm-Grünzug. Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Per Rad oder Bus kommt man schnell zum Pasinger Bahnhof mit S-Bahn- und ICE-Anschluss.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





