

Exposé

Einfamilienhaus in München

Ruhiges Haus in München Pasing auf großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-476325

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.600.000 €**

81241 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	652,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	167,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	111,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf einem großzügigen Gartengrundstück präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus mit ca. 167 m² Wohnfläche. Das in solider Massivbauweise errichtete Haus wurde 1951 erbaut und über die Jahre hinweg laufend renoviert sowie sorgfältig instand gehalten.

Die Immobilie überzeugt durch ihre sehr gute Bausubstanz und bietet eine ideale Grundlage für individuelles Wohnen mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind das vollständig erneuerte und gedämmte Dach sowie das ausgebaute Dachgeschoss. Der Keller ist trocken, geräumig und vielseitig nutzbar.

Im Innenbereich bieten sich Modernisierungsmöglichkeiten bei Bädern, Bodenbelägen und Fenstern, wodurch das Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann.

Ein besonderes Potenzial bietet die Möglichkeit, die Wohnfläche durch einen Anbau weiterer Zimmer deutlich zu erweitern.

Darüber hinaus liegen aus dem Jahr 2021 bereits Entwurfspläne eines renommierten Münchner Architekturbüros für die Bebauung des Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus vor. Damit eröffnet sich zusätzlich eine attraktive Perspektive für Investoren oder Projektentwickler zur Schaffung weiteren Wohnraums.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten

Lage

Das Haus liegt im begehrten Münchner Stadtteil Pasing, eingebettet in ein ruhiges und familienfreundliches Wohnviertel mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche Spielplätze sowie weitläufige Grün- und Parkanlagen befinden sich nur wenige Schritte entfernt und bieten ideale Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Ein großes Schwimm- und Erlebnisbad, Sportanlagen sowie Kindergärten, Grund- und Realschulen und mehrere Gymnasien befinden sich in näherer Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Münchner Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in nur etwa 20 Minuten erreichbar. Durch den bereits laufenden Ausbau der U-Bahn-Verbindung nach Pasing wird sich die Attraktivität und Erreichbarkeit künftig noch weiter verbessern.

Das lebendige Pasinger Zentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem in rund 15 Gehminuten erreichbar.

Dort befindet sich auch der Pasinger Bahnhof mit ICE Halt und direktem Zugang zur Münchner S-Bahn-Stammstrecke – ideal für Pendler und Bahnreisende.

Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich nur 6 Autominuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	192,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ansicht S

Exposé - Galerie



großer Garten



Flur EG



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



EG Zimmer N-O

Exposé - Galerie



OG Zimmer S-W



OG Zimmer S-O

Exposé - Galerie



Balkon OG



OG Zimmer N

Exposé - Galerie



Flur OG



OG GästeWC



Aufgang DG

Exposé - Galerie



DG Süd



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



DG Nord



Ansicht Gartenseite



Garten

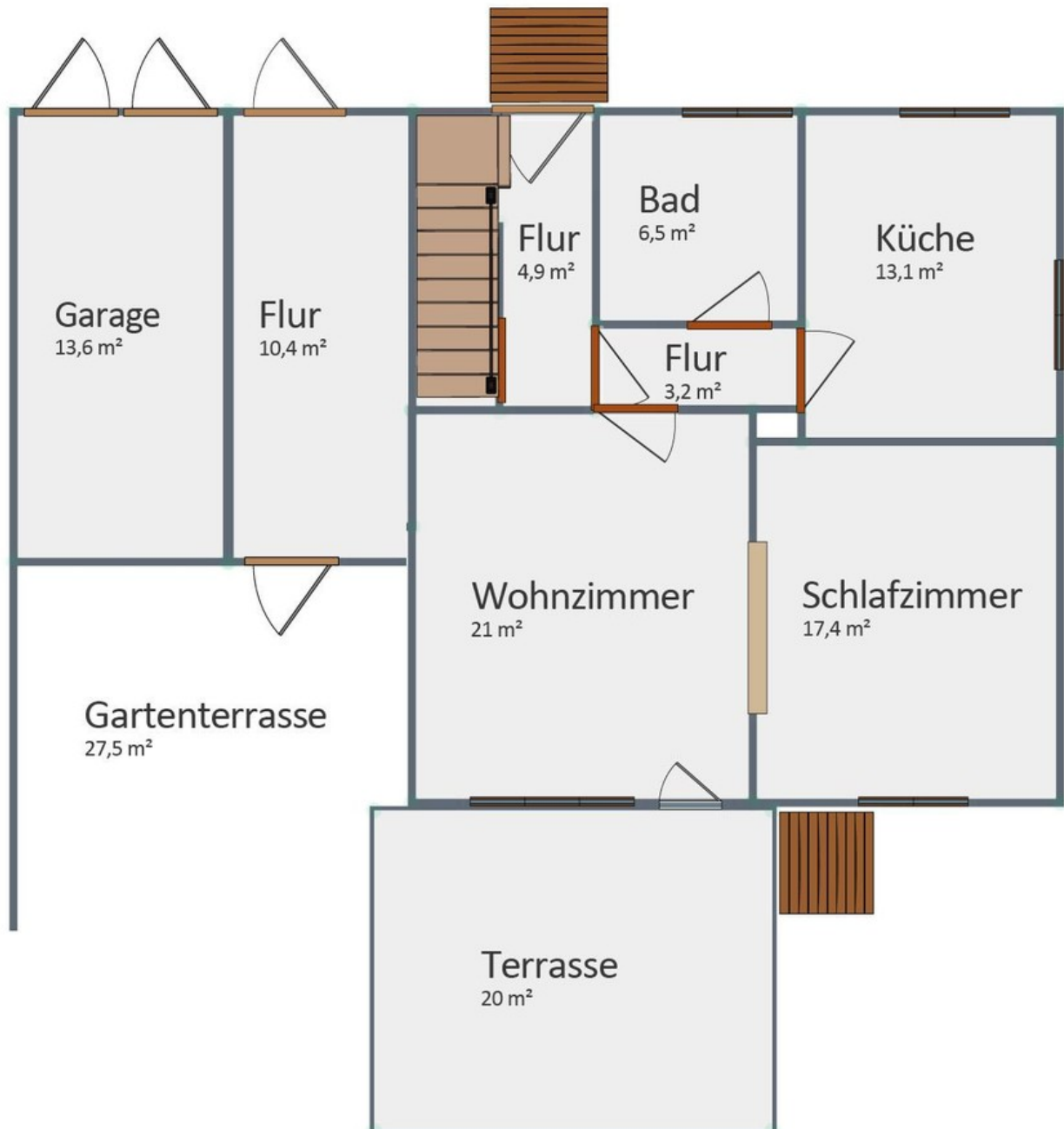
Exposé - Galerie



Ostseite

Exposé - Grundrisse

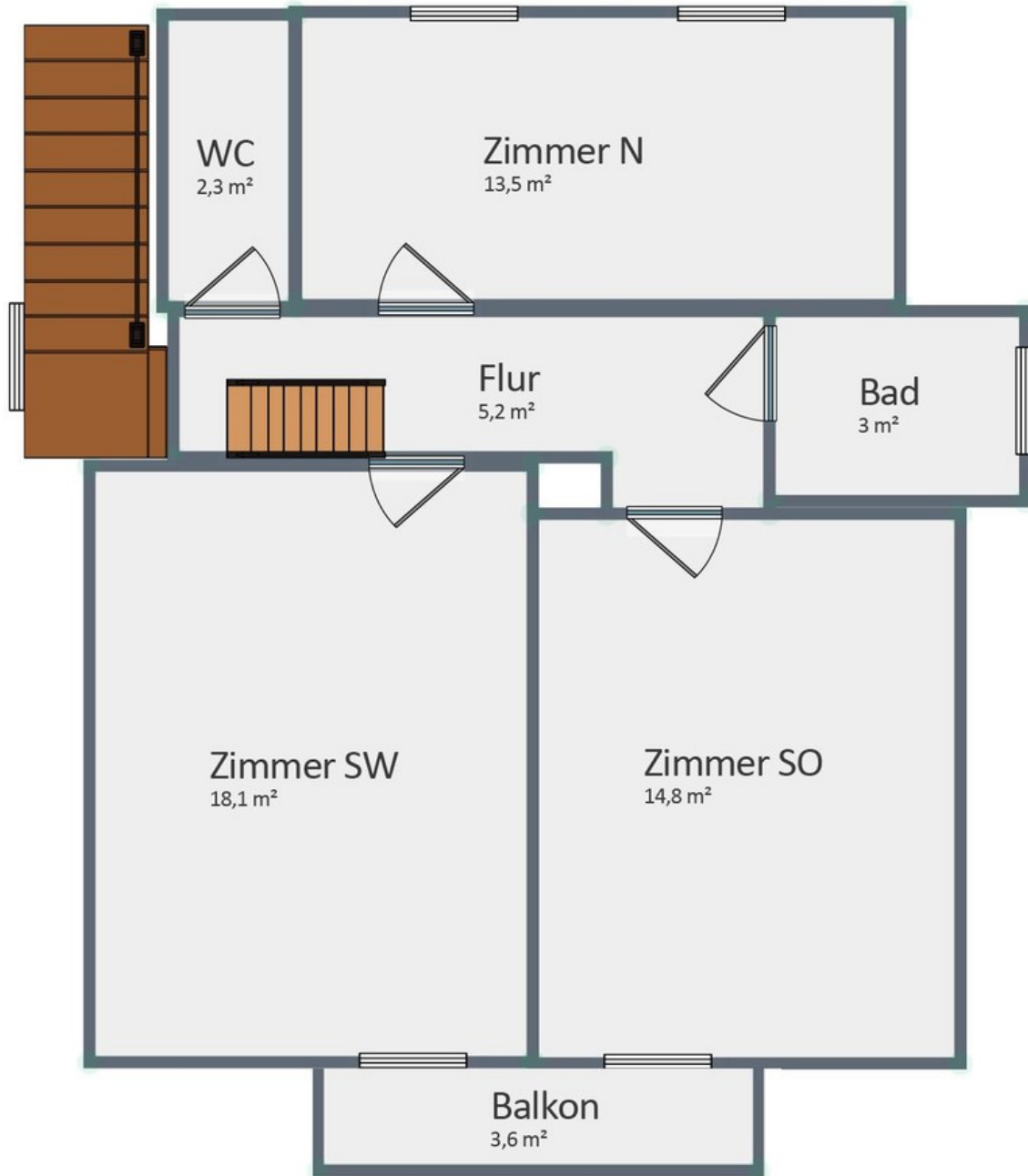
Erdgeschoss



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

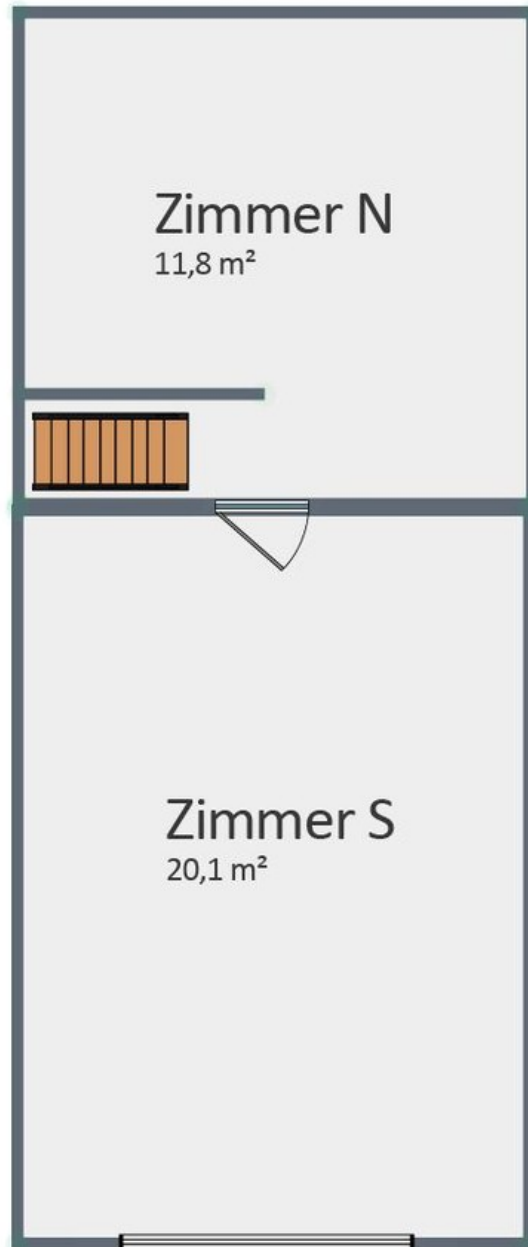
Obergeschoss



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

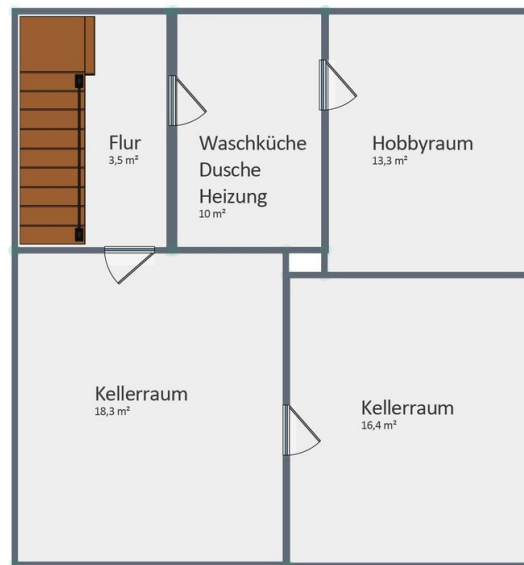
Dachgeschoss



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

Keller



Grundriss Keller