

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

**Ruhe und Erholung am Pasinger Stadtpark! Elegante, sehr gepflegte DHH in bester Lage**



Objekt-Nr. **OM-318714**

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **2.800 € + NK**

81243 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Carports	1
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	8.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schicke, sehr gepflegte DHH in Ziegelbauweise besticht durch einen großzügigen Grundriss und bietet den idealen Rahmen zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume! Sie erstreckt sich über 4 Geschosse (KG, EG, 1. OG, DG).

Sie betreten das Haus über einen geräumigen Flur mit Garderobe und gelangen von dort in das Gäste-WC sowie in den großen Wohn-Essbereich. In einem lichten, gläsernen Erker befindet sich der Essbereich mit Zugang zur Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche im Bestzustand (zur Ablöse vom Vormieter) ausgestattet ist.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist nach Süden ausgerichtet. Ein Kaminofen mit einer Specksteinoberfläche sorgt an kalten Tagen für kuschelige Wärme. Von hier aus haben Sie einen wunderschönen Blick auf den kleinen Südostgarten und gelangen auf die Terrasse, wo Sie in aller Ruhe Ihren Feierabend genießen können.

Eine elegante, gemauerte Treppe führt Sie in die oberen Geschosse.

Im 1. OG befinden sich 2 sehr großzügige Räume (einer davon mit einem sonnigen Südbalkon), die sich sowohl als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer eignen; außerdem ein exklusives weißes Bad mit WC, Wanne, zusätzlicher Duschkabine und Fenster.

Das DG besteht aus einem separat nutzbaren ca. 23 qm großen Dachstudio mit großen Dachgauben und sichtbaren Holzbalken. Es eignet sich bestens als weiteres Kinderzimmer, als Gästezimmer oder auch zum Homeoffice und verfügt über ein eigenes großzügiges Badezimmer mit Duschkabine, Waschbecken und Toilette.

Im beheizbaren und vollständig gefliesten KG finden Sie neben einem Wirtschaftsraum mit Gastherme sowie Waschmaschinen- und Trockneranschluss ausreichend Stauraum. Darüber hinaus ist ein geräumiger Hobbyraum vorhanden, der evtl. auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Das Haus liegt absolut ruhig und ist umgeben von einem diskret eingewachsenen kleinen Garten mit wunderschönem alten Baumbestand. Hier finden Sie auch ein Gartenhaus, das genügend Platz bietet für Gartengeräte, Gartenmöbel oder Fahrräder.

## Ausstattung

Diese DHH befindet sich im Bestzustand, alles wird vor Bezug frisch renoviert. Im Sommer 2023 erfolgte ein Fassadenneuanstrich.

Das gesamte EG ist mit sehr ansprechenden hellen Keramikbodenfliesen gefliest und verfügt über Fußbodenheizung.

Die beiden Bäder im 1. OG und im DG sind weiß gefliest mit Bordüre sowie eleganten dunklen Bodenfliesen. Die Zimmer im 1. OG und das Dachstudio sind ausgestattet mit hochwertigem Eichenparkett und Heizkörpern.

Das Haus verfügt zudem über Jalousien / Rollläden. Darüber hinaus wurde die Gasheizung kürzlich optimiert.

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die DHH ist bestens geeignet für ein kinderloses Paar, bietet jedoch auch hervorragend Platz für eine Familie mit 1-2 Kindern.

Die Heizkosten werden separat mit den SWM abgerechnet.

Wir bitten um aussagekräftige Kontaktaufnahme per E-Mail und Angabe einer Telefonnummer unter [dhh-pasing@yandex.com](mailto:dhh-pasing@yandex.com) . Idealerweise lassen Sie uns im weiteren Verlauf auch eine Mieterselbstauskunft sowie eine Schufa-Auskunft zukommen.

## **Lage**

Pasing im Münchner Westen gilt als eines der begehrtesten und exklusivsten Stadtviertel Münchens: einerseits rund um den Marienplatz städtisch-quirlig mit vielfältigen kulturellen Angeboten, aber andererseits auch eine Oase der Ruhe mit vielen Grünbereichen und vornehmen Villen.

Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe des Pasinger Stadtparks in absolut ruhiger Lage in einem exklusiven Wohngebiet. Die Infrastruktur ist hervorragend! Geschäfte des täglichen Bedarfs sind problemlos erreichbar, umfassende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich u.a. auch in den nahegelegenen Pasing-Arkaden. Ärzte sämtlicher Fachrichtungen sind in der Nähe.

Die Bushaltestelle liegt gleich um die Ecke, mit Busanschluss zum Pasinger Bahnhof. Dieser ist in ca. 8 Min. zu erreichen (von dort aus 3 Min.-Takt zur Münchner City). Nach 5-minütiger Autofahrt ist man außerdem auf der Stadtautobahn (A 96).

Schulen (Grundschule sowie mehrere Gymnasien) sind in kürzester Zeit zu Fuß erreichbar, auch zum Pasinger Krankenhaus (Helios-Fachkliniken) ist es nur ein Katzensprung.

Der Pasinger Stadtpark entlang der Würm bietet großen Erholungswert und lädt jederzeit zu einem Spaziergang oder einer kleinen Radtour ein.

Daneben gibt es dank der Nähe zum 5-Seenland und zu den Alpen zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



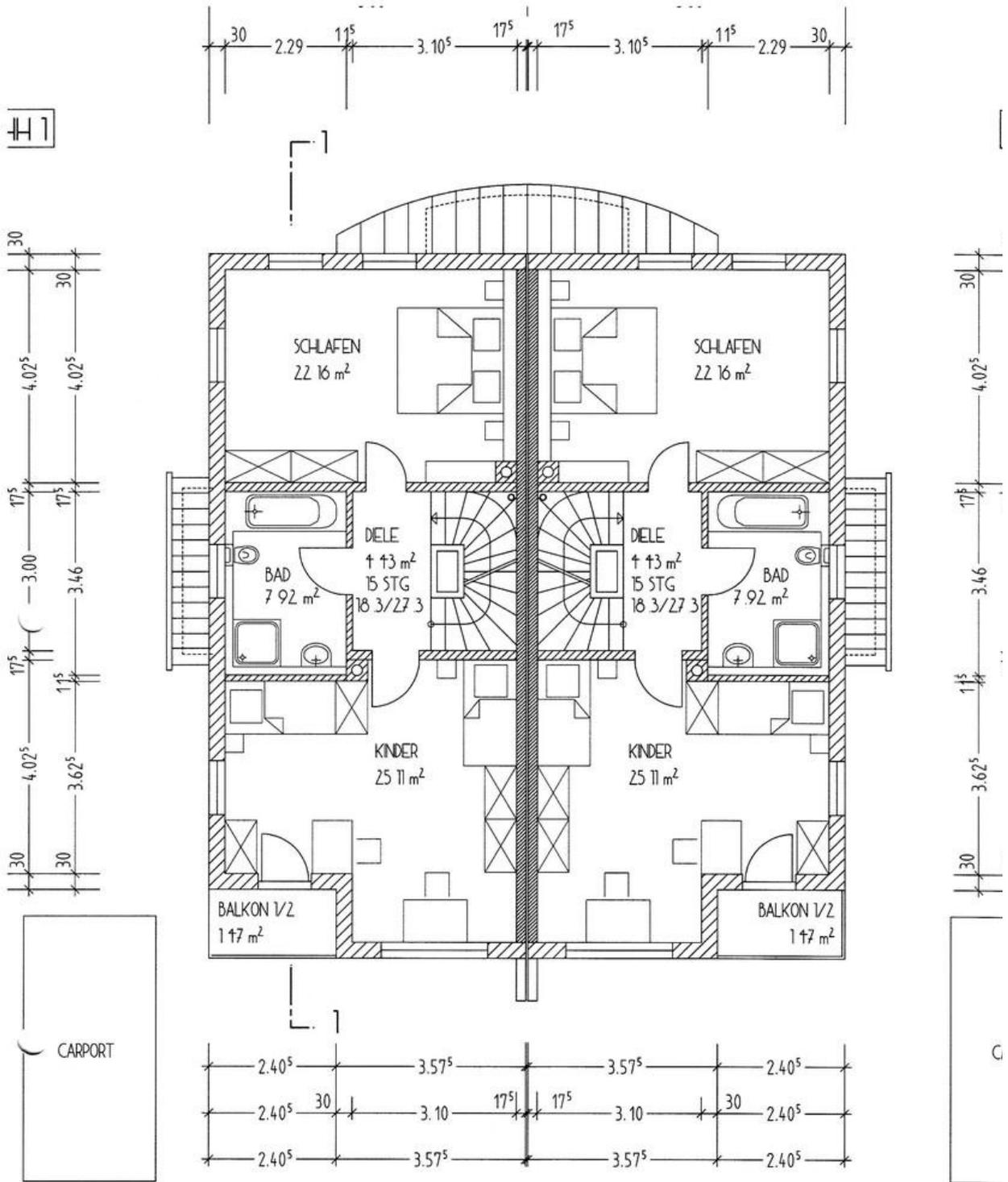
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

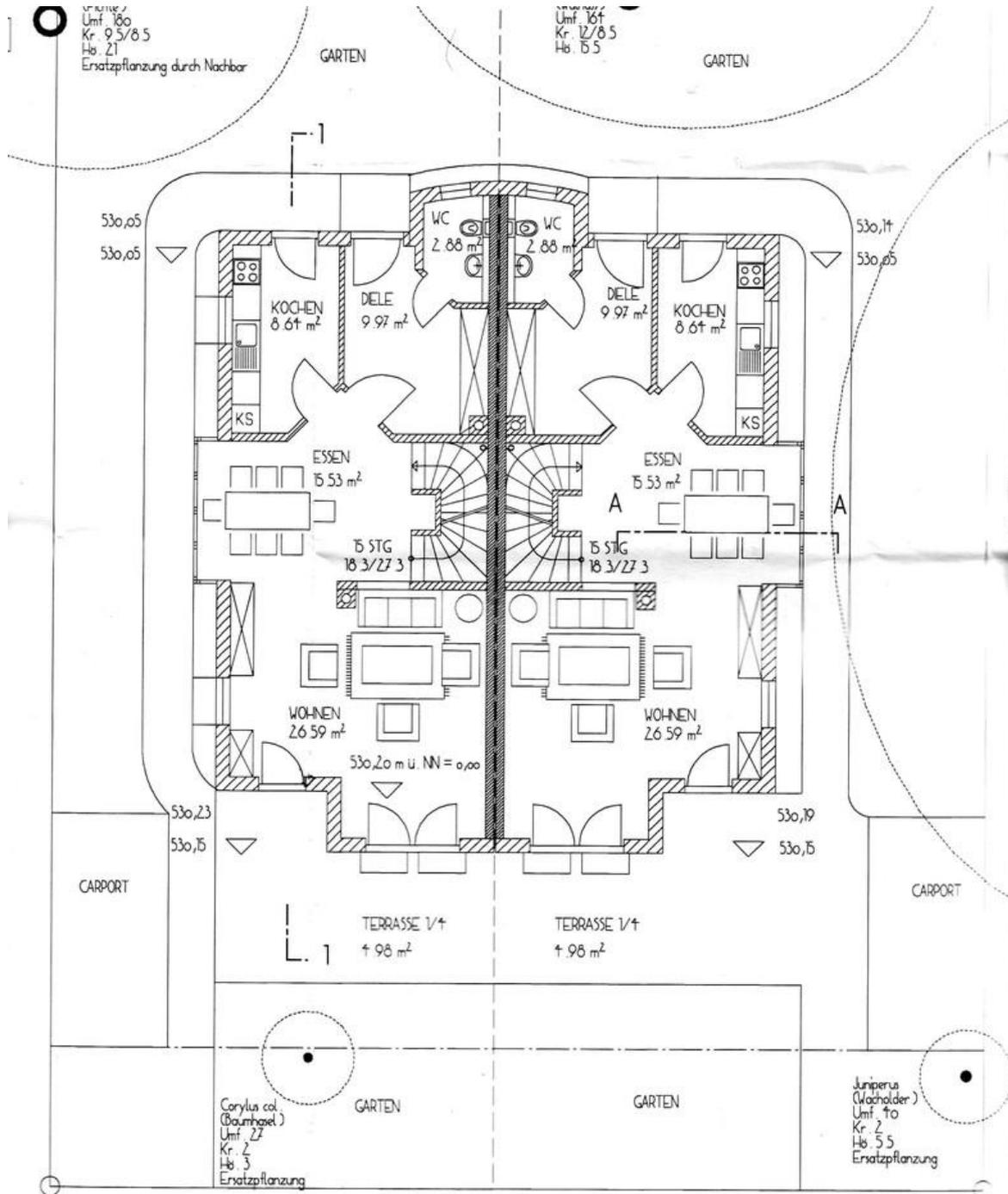


# Exposé - Grundrisse

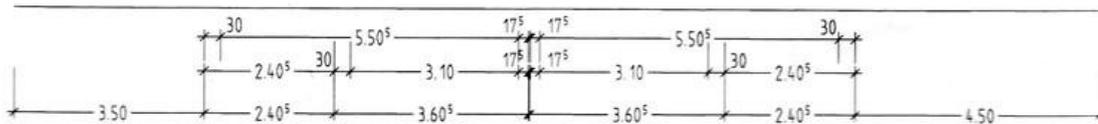


ERGESCHOSS

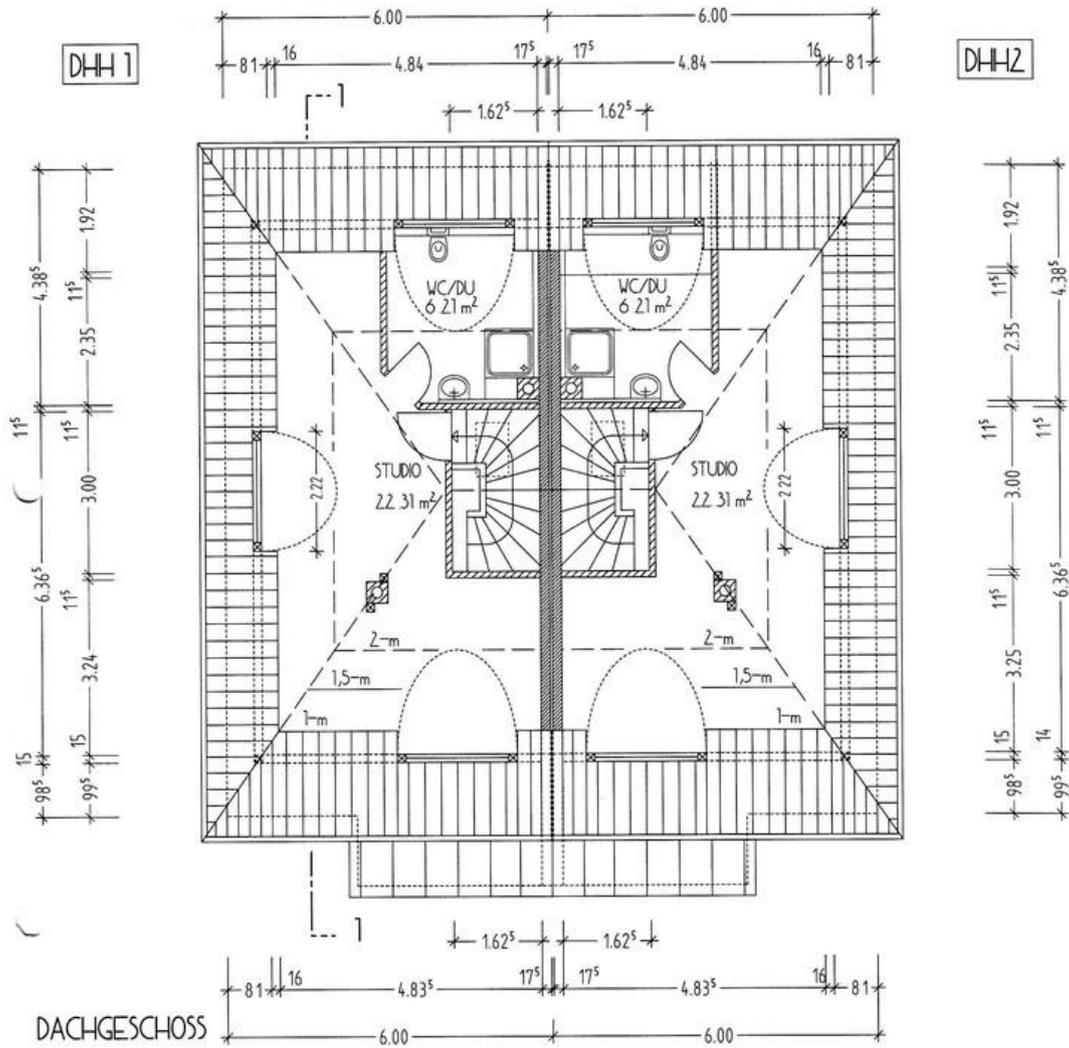
# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS



# Exposé - Grundrisse



M = 1 : 100

13.02.2007