



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Charmante 1-ZKB-EG-Wohnung mit wunderschöner Terrasse, ruhige Lage, München, Pasing-Obermenzing

Objekt: PPI125426 • 81245 München
269.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI125426
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	81245
Ort	München
Etage	EG
Kaufpreis	269.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Hausgeld	166,31 €
Wohnfläche	ca. 33 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	133 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	02.09.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1972
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Warmwasser enthalten	Ja
Verfügbar ab (Text)	01.08.2026



Beschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit Terrasse und kleiner Gartenfläche (Gebrauchsregelung) befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrparteienhauses mit 21 Wohnungen in ruhiger Lage von Pasing-Obermenzing. Das 1972 erbaute Haus wurde laufend instand gehalten – unter anderem wurden Fassade, Balkone und das Dach im Jahr 2019 überarbeitet sowie die Heizungsanlage im Jahr 2024 erneuert (Öl-Brennwerttechnik).

Die Wohnung überzeugt mit einem praktischen Grundriss: Der helle Wohn- und Schlafbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse mit Blick ins Grüne. Die separate Küche mit großer Fensterfront zur Terrasse, das Bad mit Wanne sowie der Flur runden das Raumangebot ab. Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die aktuelle Mieterin hat das Mietverhältnis zum 31.07.26 gekündigt, die Wohnung ist ab dem 01.08.26 bezugsfrei.

Die vorhandene, gepflegte und teilweise neuwertige Einbauküche kann auf Wunsch von der jetzigen Mieterin gegen eine Ablöse übernommen werden.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – die attraktive 1 ZKB bietet vielseitige Möglichkeiten. Mit überschaubarem Budget lässt sich hier ein gemütliches Zuhause mit einer grünen Oase einrichten!

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße in der Polkostraße, im beliebten Münchner Stadtteil Pasing-Obermenzing, nur wenige Minuten vom Pasinger Zentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, ein Supermarkt sowie eine Bushaltestelle mit 10-Minuten-Takt befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mit dem Bus erreichen Sie in etwa 10 Minuten den Pasinger Bahnhof mit Anschluss an S-Bahn, Tram – und künftig auch die neue U-Bahn-Linie. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Münchner Innenstadt.



Ausstattung

Hier die wichtigsten Ausstattungsmerkmale der 1 Zimmer-Küche-Bad-Wohnung in ruhiger Lage in Pasing-Obermenzing:

- Erdgeschosswohnung mit Terrasse und kleinem Gartenanteil mit Gebrauchsregelung laut Teilungserklärung
- Ca. 33,45 m² Wohnfläche
- große Fensterfront und Zugang zur Terrasse und zum Gartenanteil
- gepflegte, teilweise neuwertige Einbauküche, optionale Ablöse an die derzeitige Mieterin (Auszug 31.07.26)
- Laminatboden
- Kunststofffenster erneuert ca. im Jahr 2000
- innenliegendes Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
- Öl-Brennwertheizung (neu 2024)
- Fassade/Balkone/Dach wurden 2019 renoviert
- Gemeinschaftliche Münzwaschmaschinen
- eigenes Kellerabteil

Einige Bilder wurden vor Einzug der Mieterin aufgenommen, die Einrichtung und der aktuelle Zustand der Terrasse differieren zum aktuellen Stand.

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.

Bitte beachten Sie die Datenschutzerklärung, die Widerrufserklärung sowie die Provisionsvereinbarung.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



heller Wohnbereich



Wohnbereich mit Blick auf die Terrasse



Küche extra mit Blick auf die Terrasse



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Blick auf die Terrasse



Schlafnische im Wohnbereich



Bad



Bad

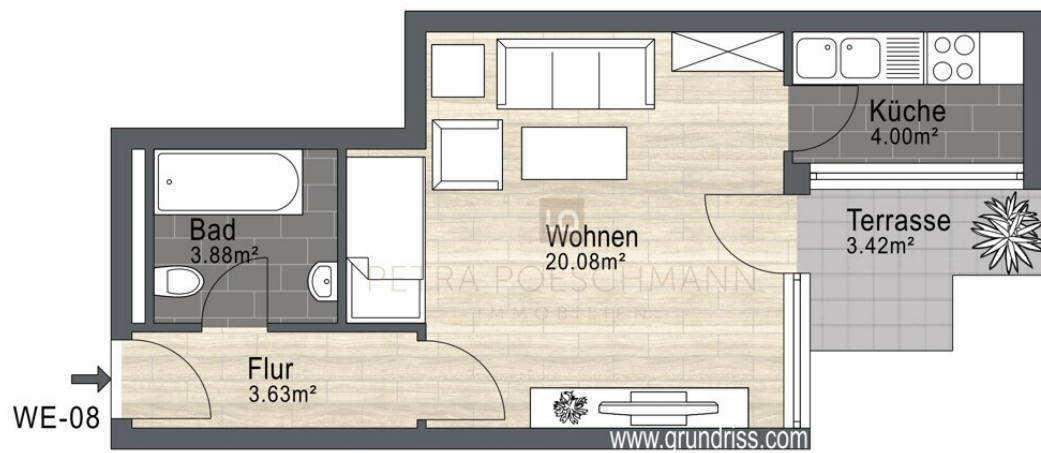


Außenansicht



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss



Erdgeschoss

Grundriss



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN
Friedrich-Ebert-Straße 47
85055 Ingolstadt

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: anfragen@immo-poeschmann.de

Web: immobilien-poeschmann.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.