



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

FREI: Charmante 1-ZKB-EG-Wohnung mit wunderbarer Terrasse, ruhige Lage, München, Pasing-Obermenzing

Objekt: PPI125426 • Polkostraße 58 • 81245 München
249.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI125426
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Polkostraße
Hausnummer	58
PLZ	81245
Ort	München
Etage	EG
Kaufpreis	249.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Hausgeld	166,31 €
Wohnfläche	ca. 33 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	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



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

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 Essbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse mit Blick ins Grüne. Geschickt wurde eine Nische für das Bett im Zimmer eingeplant. Ein großer Vorteil ist die separate Küche mit der großen Fensterfront zur Terrasse. Hier lässt sich wunderbar eine schöne Küchenzeile integrieren. Das innenliegende Bad ist mit einer Wanne ausgestattet, der Flur bietet noch etwas Stauraum. Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

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!

Das Objekt ist sofort bezugsfertig!

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.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

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
- separate Küche mit großer Fensterfront zur Terrasse
- Laminatboden mit Gebrauchsspuren
- 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

Parkmöglichkeiten gibt es problemlos direkt vorm Haus auf der Straße.

Das Objekt ist frei und kann sofort selbst bezogen oder kurzfristig vermietet werden.

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



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Flur visuell möbliert



Flur



Küche visuell möbliert



Küche



Terrasse visuell möbliert



Terrasse



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Badezimmer mit Badewanne



Außenansicht



Eingangsbereich

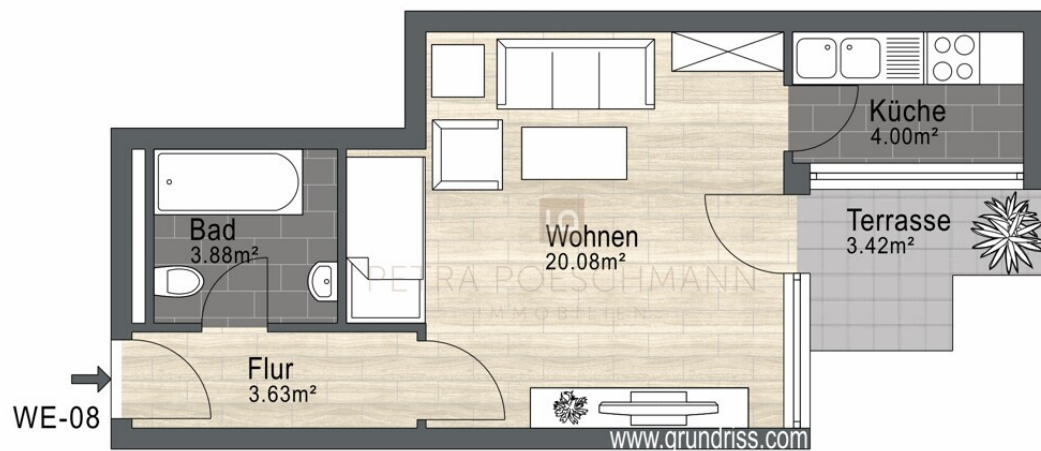


Straßenansicht



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss



Erdgeschoss

Grundriss



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Pöschmann
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.