

München - Obermenzing

Obermenzing: Dachterrassenwohnung mit Penthouse-Charakter und Entwicklungsspielraum

Property ID: 26225002



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 540.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85,34 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

At a glance

Property ID	26225002	Purchase Price	540.000 EUR
Living Space	ca. 85,34 m ²	Type	Apartment
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 120 m ²
Year of construction	1970	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park, 29000 EUR (Sale)		

Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	154.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.05.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

The property



Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

The property



Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

The property



Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

The property



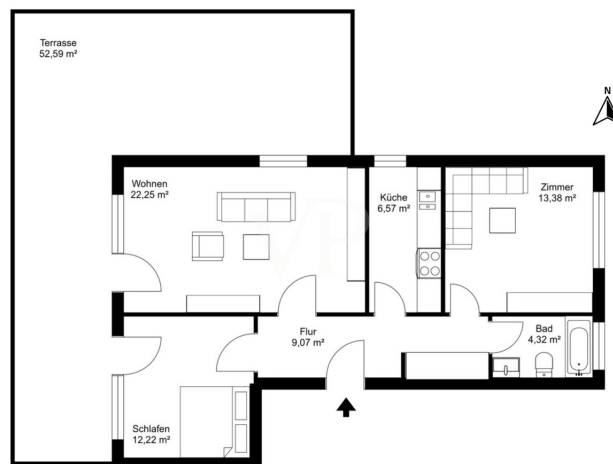
Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

The property



Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

A first impression

3-Zimmer-Dachterrassenwohnung in Obermenzing – Weitblick, Privatsphäre und Potenzial mit Penthousecharakter

In begehrter, gewachsener Wohnlage von Obermenzing erwartet Sie eine bezugsfreie 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit einem besonderen Highlight: einer großzügigen Dachterrasse in L-Form. Wer die Kombination aus Ruhe, Grünblick und urbaner Nähe schätzt – und dabei Freiraum sowie Privatsphäre sucht – findet hier eine seltene Gelegenheit im Münchner Westen.

Schon beim Eintreten wird die gute Raumaufteilung spürbar: Ein zentraler Flur verbindet alle Räumlichkeiten miteinander und sorgt für eine klare, angenehme Struktur. Die Wohnung wirkt offen und hell – und bietet zugleich eine starke Basis, um daraus ein individuelles Zuhause mit besonderem Charakter zu formen.

Wohnen mit Dachterrasse – ein echtes Outdoor-Zimmer

Das Herzstück dieser Immobilie ist die weitläufige Dachterrasse, die in L-Form um die Wohnung angeordnet ist. Großformatige Steinfliesen verleihen ihr einen wertigen Auftritt und machen sie zu einem echten Lebensraum im Freien: Platz für Lounge, Esstisch, Hochbeete oder Kübelpflanzen – hier lässt sich das Draußenleben wunderbar ins Wohnen integrieren. Eine Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten.

Besonders attraktiv: Zwei großzügige Zimmer in Westausrichtung öffnen sich über bodentiefe Fenster direkt zur Terrasse. Dadurch entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen und Außen – ideal für sonnige Nachmittage, lange Abende und dieses besondere Gefühl, „über den Dächern“ zu wohnen.

Räume mit Perspektive – hell, großzügig und vielseitig

Die drei Zimmer bieten gute Proportionen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der Wohnbereich lässt sich hervorragend in klare Zonen für Essen und Entspannen gliedern. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden – je nachdem, wie sich die Anforderungen im Alltag verändern.

Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel wie einen Kleiderschrank oder eine Kommode. Ein großes

Doppelfenster bringt viel Tageslicht in den Raum und eröffnet den Blick auf die Grünanlage der Wohngegend – ein ruhiges, angenehmes Umfeld, das den Standort besonders macht.

Küche – schlicht, mit Qualitätsbasis

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und verfügt über ein Fenster. Der Raum ist schlicht gehalten, bietet jedoch eine solide Grundlage: hochwertige Fliesen sowie Geräte von Miele unterstreichen den Qualitätsanspruch und bieten eine gute Basis für eine spätere, individuelle Weiterentwicklung.

Badezimmer – hochwertig und zeitgemäß gestaltet

Das Badezimmer präsentiert sich hell und ansprechend. Eine großzügige, bodentiefe Regendusche sorgt für hohen Komfort, Deckenspots schaffen eine angenehme Atmosphäre. Insgesamt wirkt das Bad sehr ordentlich und hochwertig gestaltet – ein Bereich, der bereits heute einen überzeugenden Eindruck hinterlässt.

Bequem parken: Einzelgarage in der Tiefgarage

Abgerundet wird das Angebot durch eine abschließbare Einzelgarage in der Tiefgarage – komfortabel, sicher und in München ein echter Mehrwert.

Das Besondere: Lage, Terrasse und Entwicklungsspielraum

Diese Wohnung überzeugt durch ihre Seltenheit: Dachterrasse, Privatsphäre, Westausrichtung und ein ruhiges Umfeld in Obermenzing. Gleichzeitig bietet sie in Teilen Raum für persönliche Gestaltung und Aufwertung – eine Chance, Schritt für Schritt ein Zuhause mit einzigartigem Penthousegefühl zu schaffen, passend zu einer der begehrtesten Wohngegenden im Münchner Westen.

Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

Details of amenities

HIGHLIGHTS:

- * **Begehrte Wohnlage in Obermenzing – gewachsenes, ruhiges Umfeld im Münchner Westen**
- * **3 Zimmer mit guter Raumaufteilung – ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice**
- * **Zentraler Flur mit Laminatboden – verbindet alle Räumlichkeiten klar und praktisch**
- * **Großzügige Dachterrasse in L-Form – umlaufend um die Wohnung angeordnet**
- * **Terrasse mit Steinfliesen – hochwertiger Eindruck, echtes „Outdoor-Zimmer“**
- * **Westausrichtung – zwei großzügige Zimmer Richtung Westen**
- * **Wohnbereich mit Gestaltungsspielraum – Basis für ein individuelles Konzept mit Penthousecharakter**
- * **Schlafzimmer geräumig – Teppichboden, großes Doppelfenster, Blick in die Grünanlage**
- * **Separate Küche mit Fenster – schlicht gehalten, hochwertige Fliesen**
- * **Markengeräte von Miele – Qualitätsausstattung als solide Grundlage**
- * **Badezimmer hochwertig & zeitgemäß – bodentiefe Regendusche, Deckenspot, sehr ordentlicher Eindruck**
- * **Abschließbare Einzelgarage in der Tiefgarage**
- * **Entwicklungspotenzial vorhanden – Chance zur Aufwertung und Schaffung einer außergewöhnlichen Dachterrassenwohnung mit Penthousegefühl**
- * **Ab sofort bezugsfrei**

Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

All about the location

Lage & Mikrolage – Obermenzing: grün, gewachsen und angenehm zurückgezogen

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, überwiegend wohngeprägten Teil von Obermenzing – geprägt von viel Grün, aufgelockerter Bebauung und einem insgesamt angenehm entspannten Umfeld. Die Straße selbst wirkt eher wie eine klassische Anliegerstraße mit ruhigem Charakter und guter Beleuchtung – also genau die Art von Mikrolage, in der man abends gerne heimkommt und in der der Alltag spürbar ruhiger läuft als in den zentraleren Stadtquartieren.

Das Umfeld: viel Grün und ein gewachsenes Viertelgefühl

Obermenzing gehört zum Stadtbezirk Pasing-Obermenzing und ist bekannt für seine grüne, historisch gewachsene Struktur – mit vielen ruhigen Wohnstraßen, gepflegten Gärten und einem eher „kleinteiligen“ Stadtbild, das Privatsphäre und Wohnqualität in den Vordergrund stellt.

Schnell angebunden – ohne das Trubelige vor der Tür

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung alltagstauglich: Der S-Bahnhof Bahnhof München-Obermenzing liegt an der S-Bahn-Linie S2 und verbindet die Lage zuverlässig mit der Stadt und dem Umland – praktisch für Pendler, City-Termine oder spontane Abende in der Innenstadt.

Freizeitwert direkt im Viertel: Wasser, Wege, Kultur

Was Obermenzing besonders macht, ist der hohe Freizeitwert „um die Ecke“: Spaziergänge und Radrunden entlang der Würm, grüne Wege und kleine Naturabschnitte geben dem Viertel eine fast schon entschleunigte Note. Dazu kommt mit Schloss Blumenburg ein echter lokaler Anziehungspunkt – ein Ort, der das Wohnumfeld nicht nur schöner, sondern auch charaktvoller macht.

Nahversorgung & Alltag: angenehm erreichbar

In der Umgebung finden sich typische Nahversorgungsangebote und Dienstleister, sodass vieles im Alltag gut erledigt werden kann, ohne weite Wege einplanen zu müssen. Insgesamt passt das zur Mikrolage: ruhig wohnen, aber im Alltag flexibel bleiben.

Unterm Strich ist es eine Lage, die selten geworden ist: zurückgezogen und grün – und dennoch stadtnah und gut angebunden. Genau diese Kombination sorgt in Obermenzing für die besondere Wohnqualität, die man nicht nur beschreibt, sondern im Alltag spürt.

Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

Other information

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com