

MUSTEREXPOSÉ · PENTHOUSE

Dachgeschoss- Penthouse im Lehel.

Erstbezug nach Kernsanierung, 62 m² umlaufende Dachterrasse, Lift bis in die Wohnung. Ein Beispiel dafür, wie wir eine Premium-Eigentumswohnung in Münchens bester Lage präsentieren.



Beispielhafte Darstellung · KI-generiert

TYP	WOHNFLÄCHE	DACHTERRASSE	ZIMMER
Penthouse	150 m ²	62 m ²	4

BEWERTUNGSOBJEKT

Lehel · Altstadt-Lehel

München

01

Das Objekt, ehrlich aufbereitet.

Sehr geehrte Eigentümer*innen, dieses Musterexposé zeigt an einem fiktiven, aber realistischen Beispiel, wie wir eine Premium-Eigentumswohnung in München aufbereiten: präzise, hochwertig bebildert und mit allen WEG-Unterlagen, die anspruchsvolle Käufer und ihre Banken erwarten.

Das Objekt ist ein Dachgeschoss-Penthouse im Lehel, der prestigeträchtigsten Lage Münchens zwischen Englischem Garten und Isar. Nach dem Dachausbau 2023 ist es Erstbezug: neue Bäder, hochwertige Böden, Lift bis in die Wohnung und eine 62 m² große, umlaufende Dachterrasse.

Auf den folgenden Seiten finden Sie das Objekt, die Raumaufteilung, Ausstattung und Energie, die Lage im Lehel sowie eine ehrliche Einordnung des Preises, und den Weg, wie wir gemeinsam zum Verkauf kommen.

In der besten Lage entscheidet nicht der Preis
über den Verkauf, sondern die Inszenierung.

GRUNDSATZ · IMMOBILIEN ROLLER



Damian Roller

Inhaber · dr@immobilien-roller.de · 0172 6202931

Lehel · Altstadt-Lehel.

ECKDATEN

Objektart	Eigentumswohnung · Penthouse
Etage	5. OG (Dachgeschoss) · Lift
Baujahr	1905 · Dachausbau 2023
Wohnfläche	150 m ²
Dachterrasse	62 m ² · umlaufend
Zimmer	4 · 2 Bäder
Aufzug	bis in die Wohnung
Tiefgarage	2 Stellplätze
Hausgeld	ca. 680 €/Monat
Energieklasse	C

QUALITÄT & ZUSTAND

Ausbau	Erstbezug nach Kernsanierung 2023
Bäder	2023, hochwertig
Böden	Eiche-Parkett, Naturstein
Fenster	3-fach, bodentief, Austritt
WEG	Teilungserklärung liegt vor
Rücklage	solide dotiert

ENERGIE

96 kWh/(m²·a) · Klasse C

Verbrauchsausweis · Fernwärme
(zentral, WEG)

Wie das Haus genutzt wird.

PENTHOUSE - EBENE

Wohn-/Essbereich mit offener Küche	64 m ²
Master-Suite (Schlafen, Ankleide, Baden suite)	34 m ²
Schlaf-/Gästezimmer	18 m ²
Arbeiten	14 m ²
Familienbad	8 m ²
Diele / Garderobe	8 m ²
Gäste-WC	4 m ²

AUSSEN

Umlaufende Dachterrasse mit Blick über das Lehel	62 m ²
--	-------------------

WOHNFLÄCHE GESAMT

150 m² · 4 Zimmer



Wohn-/Essbereich · beispielhaft · KI-generiert

Was den Preis trägt.

ANGEBOTSPREIS	WOHNFLÄCHE	DACHTERRASSE	ZIMMER
2.400.000 €	16.000 €/m ²	62 m ²	4

Bei Eigentumswohnungen zählt der Quadratmeterpreis im Lagevergleich, nicht der Bodenrichtwert. Penthäuser im Lehel werden im Schnitt um 13.200 €/m² gehandelt; im Premium-Segment Altstadt-Lehel werden 16.000–19.000 €/m² erreicht.

Der Angebotspreis von 16.000 €/m² ordnet das Erstbezug-Penthouse mit 62 m² Dachterrasse, Lift und Tiefgarage am Einstieg dieses Premium-Bereichs ein. Hausgeld (rund 680 €/Monat), Instandhaltungsrücklage und Teilungserklärung sind transparent und prüffähig aufbereitet.

Lehel, zwischen Englischem Garten und Isar.

Das Lehel ist die zentrale und zugleich ruhigste Premiurlage Münchens: gepflegte Gründerzeitstraßen direkt am Englischen Garten und an der Isar, fußläufig zur Altstadt, umgeben von Museen und dem Haus der Kunst.

Die Käuferschicht ist anspruchsvoll und ortskundig: Eigennutzer, die Repräsentation, Ruhe und absolute Zentralität verbinden wollen. Das Angebot in dieser Lage ist dauerhaft knapp, die Nachfrage stabil hoch.

Stadtbezirk	01 · Altstadt-Lehel
Charakter	Prestige-Altbau, sehr zentral
Penthouse-Niveau Lehel	13.200–19.000 €/m ²
Käuferschicht	anspruchsvolle Eigennutzer



Lehel · Lage beispielhaft · KI-generiert

ERREICHBARKEIT

U4/U5 Lehel	350 m
Englischer Garten	400 m
Isar	450 m
Marienplatz	1,2 km

Was dieses Objekt ausmacht.

- ✓ Dachgeschoss-Penthouse als Erstbezug nach dem Kernsanierungs-Ausbau 2023.
- ✓ 62 m² umlaufende Dachterrasse mit Blick über die Dächer des Lehel.
- ✓ Lift bis direkt in die Wohnung, zwei Tiefgaragenstellplätze.
- ✓ Offener Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Terrassenaustritt.
- ✓ Master-Suite mit Ankleide und Bad en suite, zwei weitere Zimmer.
- ✓ Lehel-Toplage: Englischer Garten, Isar und Altstadt fußläufig.



Dachterrasse · beispielhaft · KI-generiert

Vom Termin bis zur Übergabe.

01

Unterlagen & WEG

Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeld- und Rücklagen-Nachweise, Energieausweis und Grundbuchauszug werden beschafft und geprüft.

02

Inszenierung & Exposé

Professionelle Innen-, Terrassen- und Drohnenfotografie zur goldenen Stunde, Grundrisse und redaktioneller Text in der CI von Immobilien Roller, vorab mit Ihnen abgestimmt.

03

Vermarktung & Reichweite

Stille Vermarktung im Bestandskäufer-Netzwerk, anschließend Aktivierung auf ImmoScout24, eigene Website und Social. Wöchentlicher Statusbericht.

04

Besichtigungen

Ausschließlich qualifizierte Einzeltermine nach Finanzierungs-Vorprüfung. Keine Massenbesichtigungen, Diskretion gewahrt.

05

Bieterverfahren & Verhandlung

Bei hoher Nachfrage strukturiertes, transparentes Bieterverfahren. Sie entscheiden auf Basis von Preis und Sicherheit der Finanzierung.

06

Notar & Übergabe

Vorbereitung des Kaufvertrags mit dem Notariat, Begleitung der Beurkundung, Übergabeprotokoll. Der Verkauf endet erst mit dem Schlüssel.

Was Sie erwarten dürfen.

01

Marktorientierung statt Wunschpreis

Eine ehrliche Einordnung, auch in der Toplage. Der realistisch angesetzte Preis zieht in der ersten, wertvollsten Phase die zahlungskräftigen Interessenten an.

03

Diskretion als Standard

Stille Vermarktung im Käufernetzwerk vor jedem öffentlichen Inserat, auf Wunsch ohne Adresse und Fotos in der breiten Öffentlichkeit.

02

Inszenierung, die das Besondere zeigt

Terrassen- und Lichtfotografie, sauber gezeichnete Grundrisse. Ein Penthouse verkauft sich über die Aussicht und das Lebensgefühl, nicht über Datenblätter.

04

WEG sicher im Griff

Teilungserklärung, Beschlüsse, Hausgeld und Rücklage prüfen wir vor der Vermarktung, damit es im Notartermin keine Überraschungen gibt.

IHR ANSPRECHPARTNER

Damian Roller

dr@immobilien-roller.de · 0172 6202931
Streitbergstr. 59 · 81249 München

IR

Musterexposé · alle Angaben, Werte und Abbildungen sind beispielhaft und dienen der Veranschaulichung. Kein reales Angebot, keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Marktbezüge: München/Lehel 2025/26.