München – Maxvorstadt

Mehrfamilienhausensemble in begehrter Lage der Münchner Maxvorstadt

CODICE OGGETTO: C2520009

PREZZO D'ACQUISTO: 14.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 2.157,69 m^2 • VANI: 52 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 840 m^2

CODICE OGGETTO: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	C2520009
Superficie netta	ca. 2.157,69 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	52
Camere da letto	44
Bagni	20
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	14.500.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.03.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

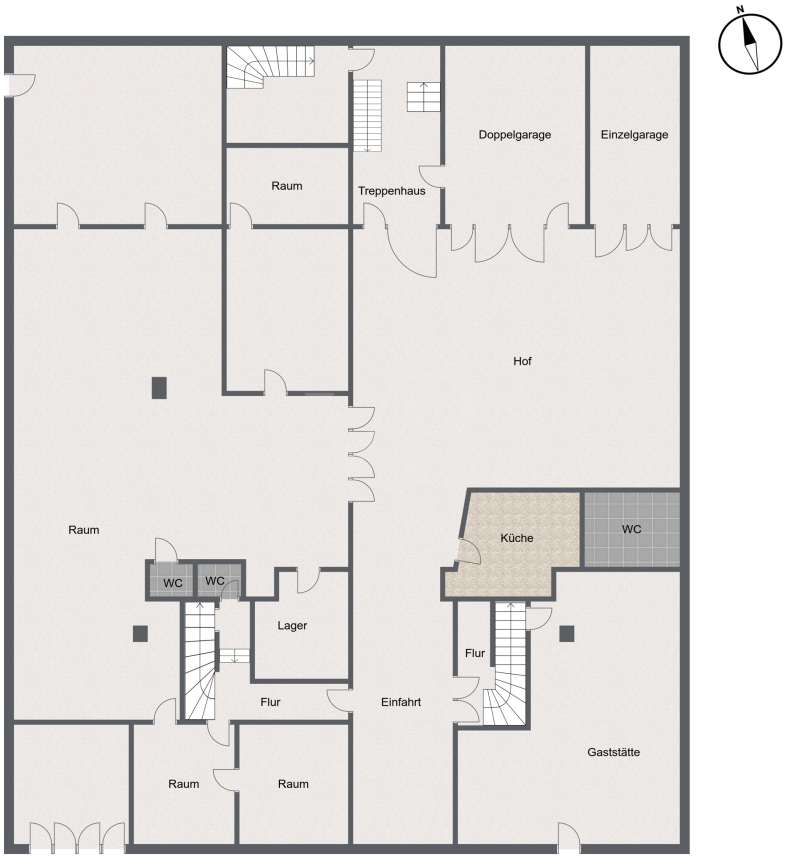
Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	81.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

CODICE OGGETTO: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

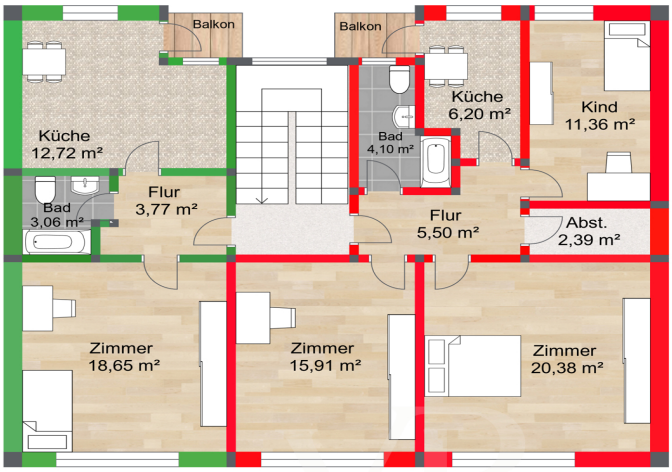
La proprietà

CODICE OGGETTO: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

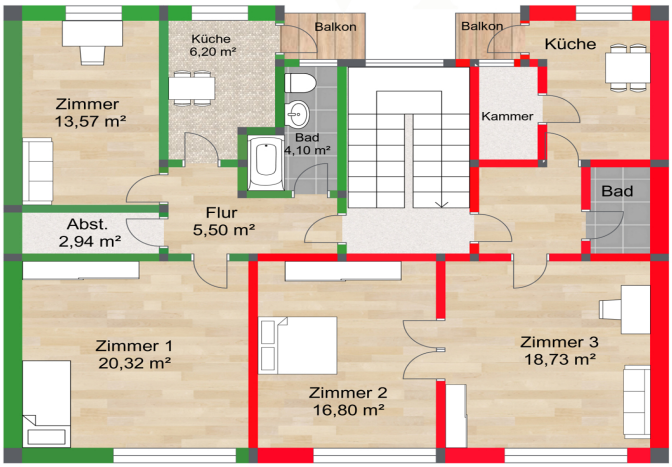
Planimetrie



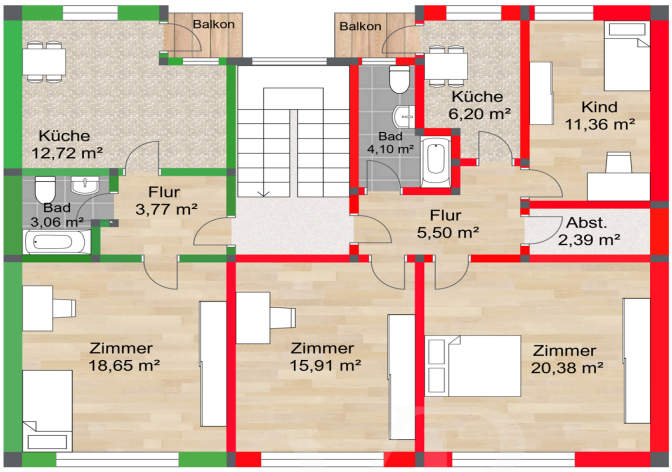
Grundriss 1. Obergeschoss - Hausnummer 16



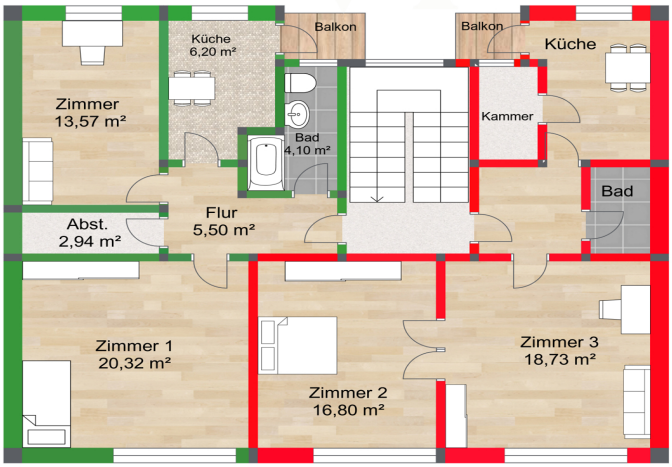
Grundriss 1. Obergeschoss - Hausnummer 18



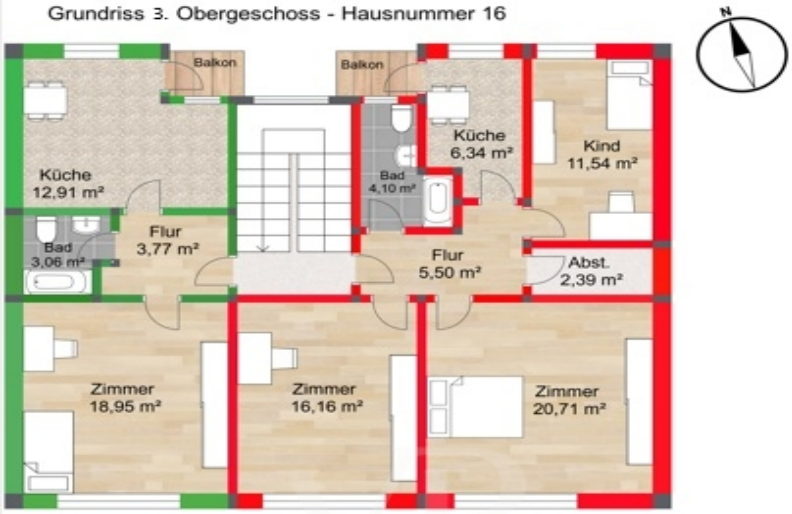
Grundriss 2. Obergeschoss - Hausnummer 16



Grundriss 2. Obergeschoss - Hausnummer 18

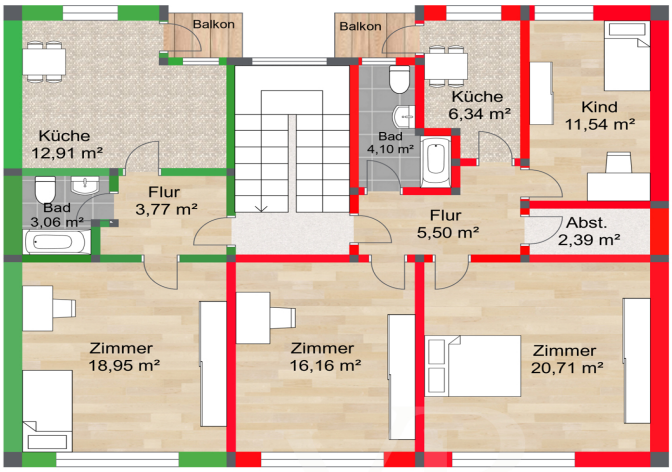


Grundriss 3. Obergeschoss - Hausnummer 16

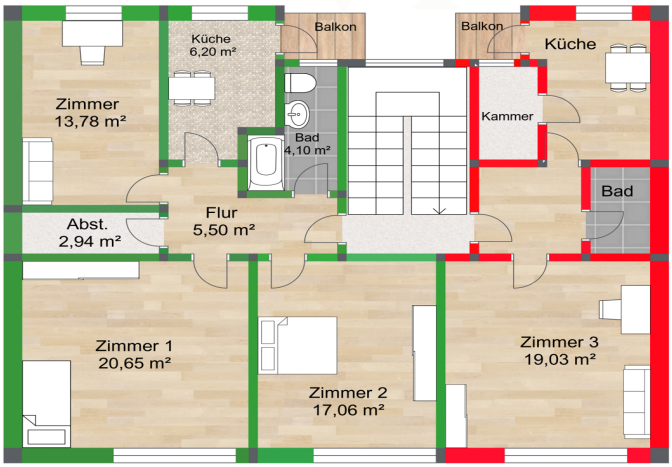


Grundriss 3. Obergeschoss - Hausnummer 18

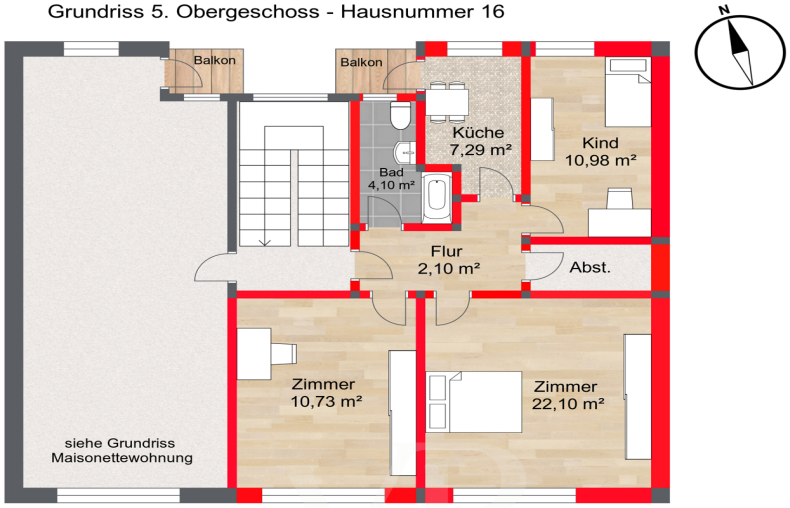
Grundriss 4. Obergeschoss - Hausnummer 16



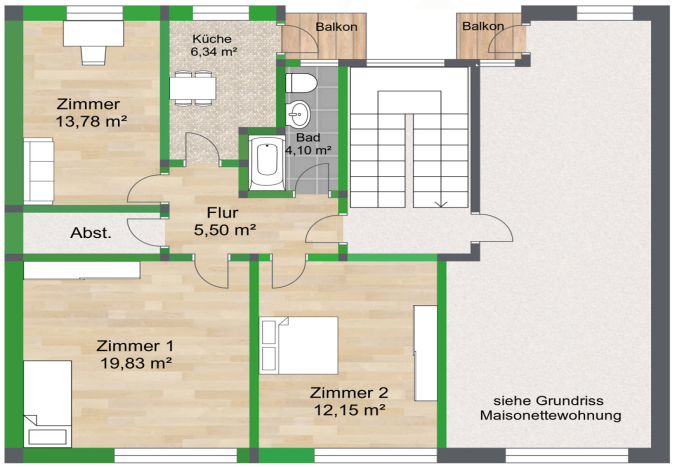
Grundriss 4. Obergeschoss - Hausnummer 18



Grundriss 5. Obergeschoss - Hausnummer 16



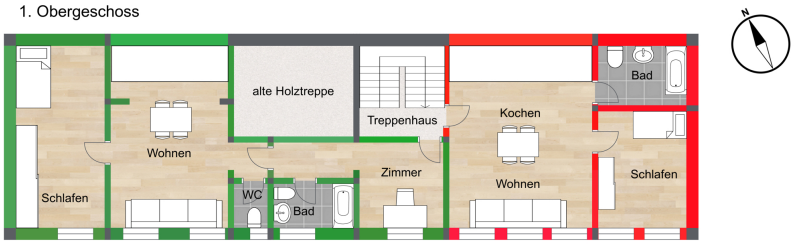
Grundriss 5. Obergeschoss - Hausnummer 18



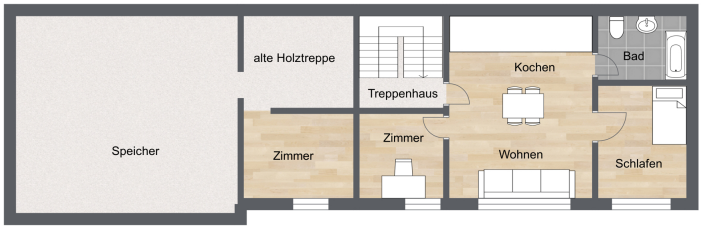
Grundriss Maisonettewohnung - Hausnummer 16 (5. OG + DG)

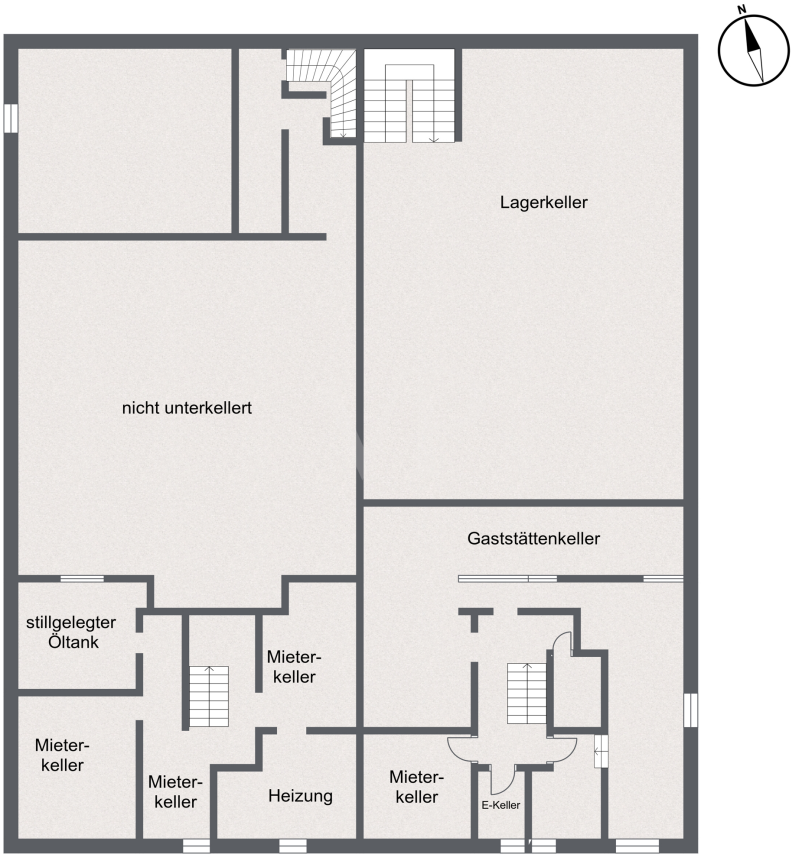
Grundriss Maisonettewohnung - Hausnummer 18 (5. OG + DG)

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Una prima impressione

Inmitten der Maxvorstadt befindet sich dieses gepflegte und langfristig entwickelte Ensemble, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit Vorder- und Rückgebäuden sowie einem eingeschossigen Mittelbau. Beide Liegenschaften sind real geteilt und verfügen über separate Grundbücher – ein bedeutender Vorteil für zukünftige Nutzungs- oder Verkaufsstrategien.

Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 2.157?m² und verteilt sich auf 25 vollständig vermietete Einheiten – darunter zwei gewerbliche Flächen im Erdgeschoss (Gastronomie und Büro) sowie überwiegend Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 37?m² und ca. 107?m² und sprechen damit eine breite Zielgruppe an. Die Einheiten befinden sich überwiegend in modernisiertem Zustand; einzelne Wohnungen im Dachgeschoss des Vordergebäudes wurden zu attraktiven Maisonetteeinheiten ausgebaut. Im Dachgeschoss des Rückgebäudes besteht darüber hinaus zusätzliches Entwicklungspotenzial im Rahmen eines möglichen Ausbaus (baurechtliche Prüfung vorbehalten).

Die Liegenschaft wurde in den vergangenen Jahren laufend instand gehalten und modernisiert. Der Gesamtzustand ist gepflegt, die Instandhaltungsstrategie nachhaltig und langfristig abgesichert.

Der aktuelle Mietzins netto p.a. beläuft sich auf ca. 527.000?Euro.

Zum Objekt gehören drei Garagen sowie ein Außenstellplatz – ein attraktives Merkmal angesichts der urbanen Lage und ein zusätzlicher Pluspunkt für die Vermietbarkeit.

* Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

CODICE OGGETTO: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS

* Zwei Mehrfamilienhäuser mit Rückgebäude und eingeschossigem Mittelbau
* Maisonettewohnungen im Dachgeschoss des Vordergebäudes
* Zwei Gewerbeeinheiten (Gastronomie und Büro) mit festen Mietlaufzeiten und Optionen
* Drei Garagen, ein Außenstellplatz
* Fernwärme-Zentralheizung, dezentrale Warmwasserversorgung
* Kein Denkmalschutz
* Balkone am Vordergebäude
* Größtenteils renovierter Zustand

CODICE OGGETTO: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Tutto sulla posizione

Das angebotene Objekt befindet sich in einer der attraktivsten Wohnlagen der Maxvorstadt – mitten im pulsierenden Zentrum Münchens. Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch ihre einmalige Mischung aus urbanem Flair, kultureller Vielfalt und hervorragender Infrastruktur.

Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie zahlreiche Cafés, beliebte Restaurants, kleine Bars und Kinos. Die Nachbarschaft ist geprägt von lebendigem Stadtleben und einem inspirierenden Mix aus Studierenden, Berufstätigen und Familien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – von bekannten Supermärkten bis zu Drogerien – sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Verschiedene U-Bahn-Linien, S-Bahn sowie Bus- und Straßenbahnstationen liegen in unmittelbarer Nähe. Auch der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar, was Ihnen beste Verbindungen in alle Richtungen bietet. Für Autofahrer sind die wichtigsten Verkehrsadern Münchens in kurzer Zeit zugänglich.

In dieser Lage profitieren Sie von kurzen Wegen zu Hochschulen, Museen, Galerien und Grünanlagen – perfekt für alle, die das vielseitige Münchner Stadtleben und eine zentrale, dennoch ruhige Wohnatmosphäre zu schätzen wissen.

Demografische Daten (Stand 2024)

- Einwohnerzahl Maxvorstadt:** 52.434
- Einwohnerzahl München gesamt:** ca. 1,6 Mio.
- Ausländeranteil Maxvorstadt:** ca. 26,8?%
- Durchschnittsalter Maxvorstadt:** ca. 38,6 Jahre
- Kaufkraft Stadt München:** ca. 33.996?€ pro Kopf, Kaufkraftindex: 126,5
- Arbeitslosenquote München:** ca. 4,5?%
- Wohnstruktur München:** ca. 76?% Mieter, 24?% Eigentümer

Infrastruktur (Umgebung)

- Fernbahnhof:** ca. 1?km
- Flughafen München:** ca. 41?km

- Autobahnanschlüsse (A9, A8, A99, A92, A96): jeweils wenige Kilometer entfernt
- Landesgrenze Österreich: ca. 100?km

CODICE OGGETTO: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

CODICE OGGETTO: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München
Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0
E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com