München / Kleinhadern – Hadern

Ensemble aus einem Wohnhaus und einem Geschäftshaus in zentraler Lage von Hadern

Property ID: C2420015

PURCHASE PRICE: 5.490.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 446 m^2 • **LAND AREA:** 1.180 m^2

Property ID: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

- 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: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

At a glance

Property ID	C2420015
Living Space	ca. 446 m²
Roof Type	Gabled roof
Year of construction	1998
Type of parking	9 x Underground car park

Purchase Price	5.490.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 1.140 m²
Commercial space	ca. 593 m²
Rentable space	ca. 1140 m²

Property ID: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.09.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	169.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

The property

Property ID: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

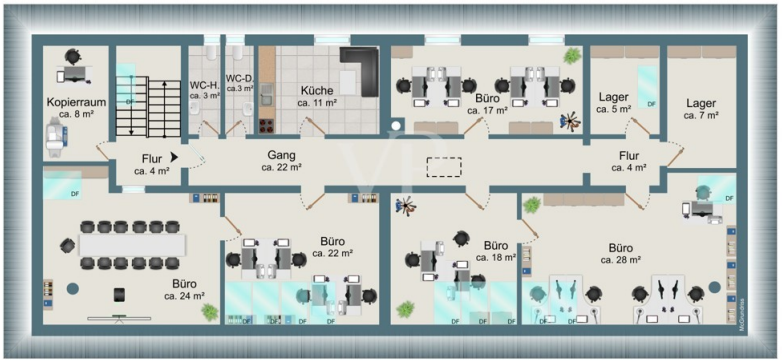
The property

Property ID: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

The property

Property ID: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

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: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

A first impression

Das von uns angebotene repräsentative Wohn- und Geschäftshaus liegt in absoluter Bestlage in München – Großhadern und ist durch die Kombination von Wohnen und gewerblicher Nutzung eine überaus interessante Investitionsmöglichkeit.

Das Bürogebäude wurde im Jahr 1963 als 2-geschossiges Gebäude errichtet und im Jahre 1998 um ein weiteres Geschoss erweitert. Im selben Jahr wurde das Wohngebäude errichtet.

Das moderne 3-geschossige Bürohaus und das 5-Parteien Wohnhaus liegen nahe der Fürstenrieder Str. und sind sowohl mit dem PKW als auch dem MVV sehr gut zu erreichen.

Insgesamt umfasst das vordere Gebäude drei großzügige, langfristig vermietete Büroeinheiten. Das hintere Gebäude umfasst fünf moderne Wohneinheiten, die ebenfalls vermietet sind. Für die Mieter stehen in der dazugehörigen Tiefgarage insgesamt neun Stellplätze zur Verfügung.

Die Büroeinheiten verfügen über große Fenster, die die Räume mit viel Licht versorgen. Das Wohnhaus liegt im hinteren Bereich und ist dadurch angenehm ruhig gelegen.

Die 3-Zimmer-Wohnungen sind mit einer modernen Inneneinrichtung ausgestattet. Sie verfügen alle über ein Gäste-WC und ein Hauptbad, Fußbodenheizung und Parkett.

Ein Waschkeller, ein Fahrradkeller und ein Kellerabteil pro Wohnung sowie ausreichend Kellerräume für die Büros sind vorhanden.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

Property ID: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

Details of amenities

- Hochwertige Ausstattung
- Erstklassige Infrastruktur
- Grundstücksfläche ca. 1.180 m²
- Bürofläche Bürogebäude ca. 593 m²
- Nutzfläche Bürogebäude ca. 694 m²
- Wohnfläche Wohngebäude ca. 446 m²
- Insgesamt acht Wohn- und Büroeinheiten
- Teilweise individuell steuerbarer außenliegender Sonnenschutz
- Sehr gute Raumaufteilung
- Terrassen und Balkone vorhanden
- Neun Stellplätze in der Tiefgarage
- Komplett vermietet

Property ID: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

All about the location

Hadern

Hadern zählt zu den beliebtesten Lagen in München. Es bietet neben seinem urbanen Flair, der hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung auch ein abwechslungsreiches Freizeitangebot und Nähe zu Naherholungsgebieten. Die gute Lage und die zahlreichen Parks geben diesem Stadtteil eine ganz besondere Note.
Die A96 ist ebenfalls in wenigen Autominuten erreichbar. In jeweils nur ca. 8 Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Haltestelle "Holzapfelkreuth" oder "Haderner Stern". Die Innenstadt erreicht man in rund 12 Minuten, den Flughafen München in ca. 45 Minuten Fahrzeit.
Highlight ist sicherlich das nahe gelegene Einkaufszentrum "Haderner Stern". Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie zahlreiche Shopping Möglichkeiten, Arzt- und Zahnartzpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Klinikum Großhadern ist auch umweit der Wohnanlage.
Vertreten sind Firmen der Medizintechnik, Industrie - und Handwerksunternehmen und Logistik sind ebenso die Hotellerie, Handel und Gastronomie.

Demographische Zahlen
Einwohnerzahl Hadern: 50.165 (Stand Dezember 2019)
Einwohnerzahl gesamte Stadt München inklusive Stadtbezirk Hadern: 1,456 Millionen (Stand Dezember 2018)
Kaufkraftindex Stadt München: Kaufkraft 2019 pro Einwohner in € 31.925
Kaufkraftindex von 134,3
Arbeitslosenquote München: 3,4 % (Stand Dezember 2019)
Mieterquote München =76,2 % (Stand Dezember 2016)
Eigentümerquote München = 23,8 % (Stand Dezember 2016)

Infrastruktur
Fernbahnhof = ca. 7 km
Flughafen München = ca. 44 km
Landesgrenze Österreich = ca. 95 km
A95 = ca. 3 km
A96 = ca. 2 km
A8 = ca. 10 km

Property ID: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

Other information

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.

Property ID: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com