

München – Maxvorstadt

Mehrfamilienhausensemble in begehrter Lage der Münchner Maxvorstadt

Número da propriedade: C2520009



PREÇO DE COMPRA: 14.500.000 EUR • ÁREA: ca. 2.157,69 m² • QUARTOS: 52 • ÁREA DO TERRENO: 840 m²

Número da propriedade: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	C2520009
Área	ca. 2.157,69 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	52
Quartos	44
Casas de banho	20
Ano de construção	1956
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	14.500.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	08.03.2028
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	81.90 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1956

Número da propriedade: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Plantas dos pisos



Grundriss 1. Obergeschoss - Hausnummer 16



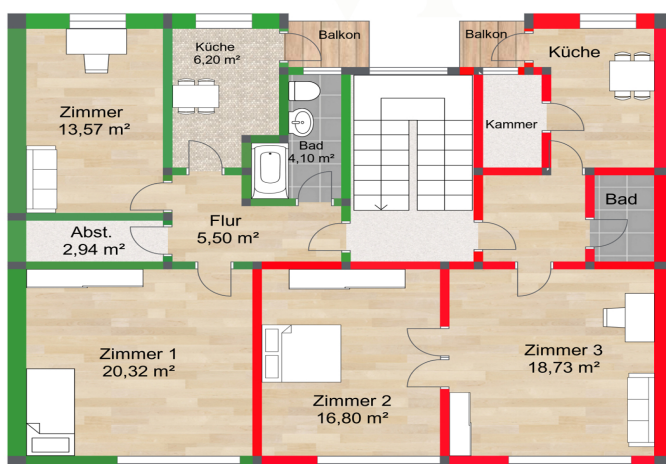
Grundriss 1. Obergeschoss - Hausnummer 18



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



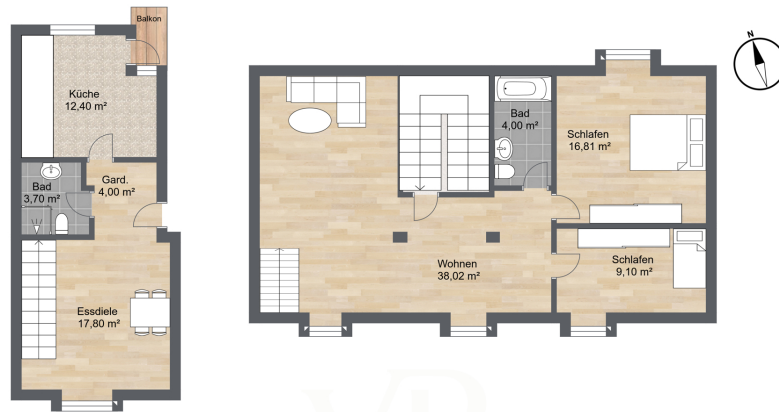
Grundriss 5. Obergeschoss - Hausnummer 16



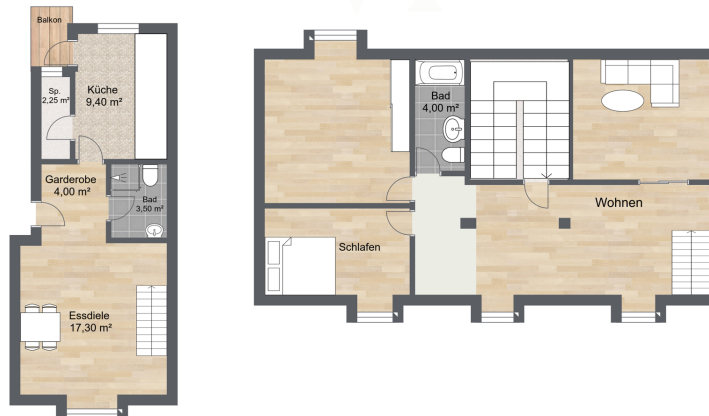
Grundriss 5. Obergeschoss - Hausnummer 18



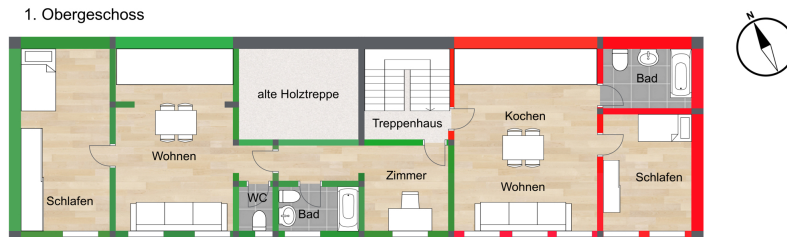
Grundriss Maisonettewohnung - Hausnummer 16 (5. OG + DG)



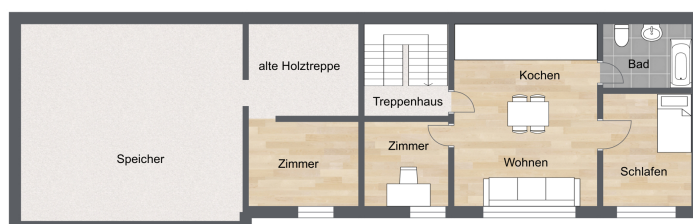
Grundriss Maisonettewohnung - Hausnummer 18 (5. OG + DG)



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Uma primeira impressão

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. 2.157m² 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. 37m² und ca. 107m² 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. 527.000Euro.

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!

Número da propriedade: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Tudo sobre a localização

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. 26,87%
- Durchschnittsalter Maxvorstadt:** ca. 38,6 Jahre
- Kaufkraft Stadt München:** ca. 33.996?€ pro Kopf, Kaufkraftindex: 126,5
- Arbeitslosenquote München:** ca. 4,57%
- 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

Número da propriedade: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München

Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0

E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com