

München / Kleinhadern – Hadern

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

Objektnummer: C2420015



KAUFPREIS: 5.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 446 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.180 m<sup>2</sup>

Objektnummer: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | C2420015       |
| Wohnfläche   | ca. 446 m²     |
| Dachform     | Satteldach     |
| Baujahr      | 1998           |
| Stellplatz   | 9 x Tiefgarage |

|                    |                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 5.490.000 EUR                                      |
| Provision          | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Bauweise           | Massiv                                             |
| Nutzfläche         | ca. 1.140 m²                                       |
| Gewerbefläche      | ca. 593 m²                                         |
| Vermietbare Fläche | ca. 1140 m²                                        |

Objektnummer: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch     | 169.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.09.2030      | Energie-Effizienzklasse | E              |
| Befeuierung                | Gas             |                         |                |



Objektnummer: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Die Immobilie





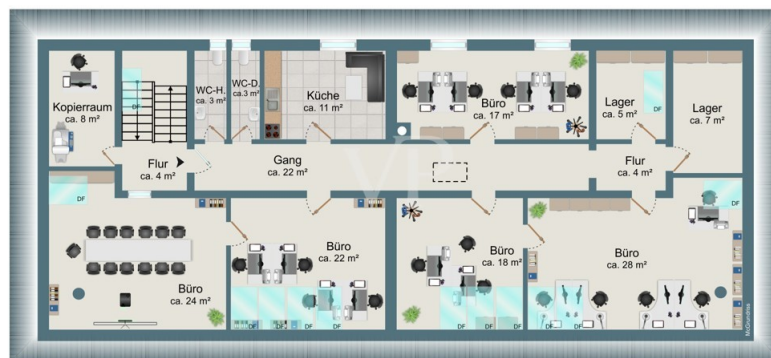
Objektnummer: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Die Immobilie



Objektnummer: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern**

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Ausstattung und Details

- Hochwertige Ausstattung
- Erstklassige Infrastruktur
- Grundstücksfläche ca. 1.180 m<sup>2</sup>
- Bürofläche Bürogebäude ca. 593 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Bürogebäude ca. 694 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Wohngebäude ca. 446 m<sup>2</sup>
- Insgesamt acht Wohn- und Büroeinheiten
- Teilweise individuell steuerbarer außenliegender Sonnenschutz
- Sehr gute Raumaufteilung
- Terrassen und Balkone vorhanden
- Neun Stellplätze in der Tiefgarage
- Komplett vermietet

Objektnummer: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Alles zum Standort

### 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 Zahnarztpraxen 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



Objektnummer: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Nymphenburger Straße 120, 80636 München

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

E-Mail: [commercial.muenchen@von-poll.com](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)