München – Bogenhausen

# Sehr gut eingeführte Kindertagesstätte in Bogenhausen mit renommiertem Betreiber

***Objektnummer: C2520010***

**KAUFPREIS:** 3.200.000 EUR • **GRUNDSTÜCK:** 566 m²

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**


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

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | C2520010 |
| Baujahr | 2017 |
| Stellplatz | 2 x Tiefgarage, 1 x Andere |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 3.200.000 EUR |
| Sonstige | Sonstige |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Gewerbefläche | ca. 835 m² |

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergiebedarf | 57.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 26.02.2027 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 2016 |

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

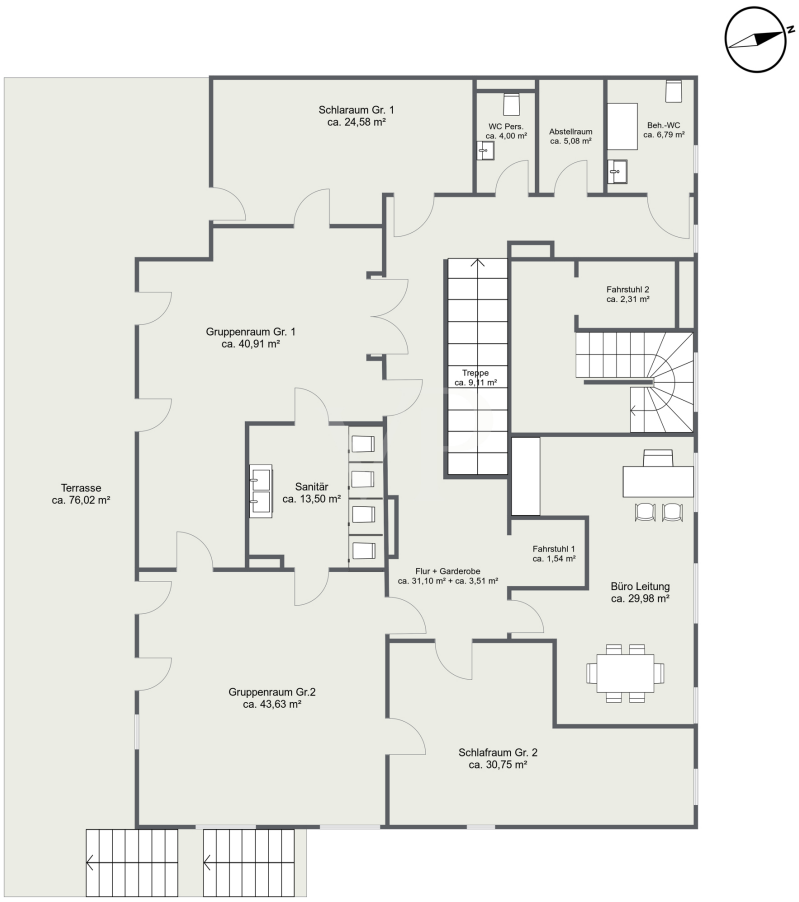
# Die Immobilie

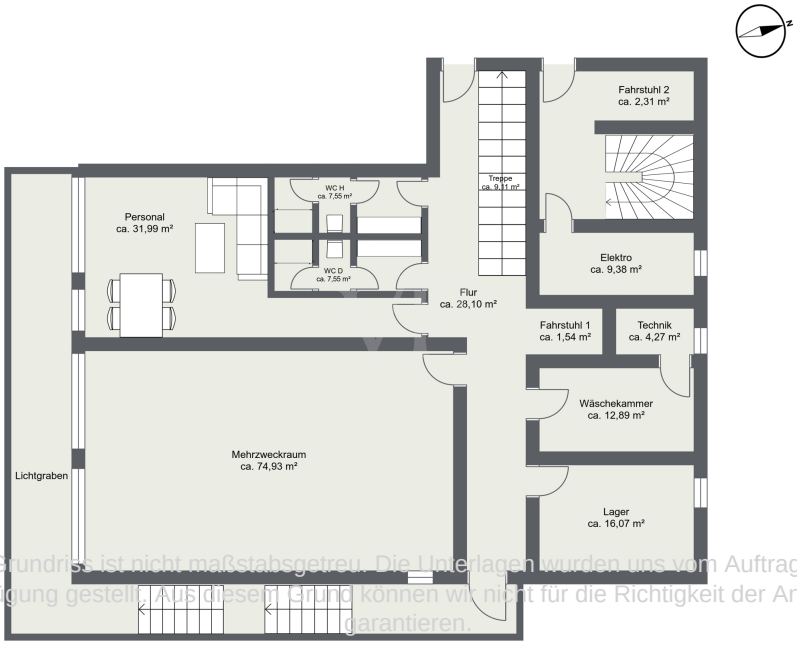
**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# 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: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# Ein erster Eindruck

Die im Jahr 2017 errichtete Kindertagesstätte in der Stuntzstraße 18b im begehrten Münchner Stadtteil Bogenhausen stellt eine attraktive und zukunftssichere Investitionsmöglichkeit dar. Auf einer Gesamtgewerbefläche von rund 835 m² und einem Grundstück von ca. 566 m² bietet die moderne Einrichtung ein durchdachtes Raumkonzept, großzügige Spielflächen sowie eine hochwertige Ausstattung. Den Kindern stehen ca. 490 m² Außenflächen sowie rund 76 m² Terrassenfläche im ersten Obergeschoss zur Verfügung. Für die Nutzung stehen zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein ebenerdiger Außenstellplatz zur Verfügung.

Die Kindertagesstätte ist seit 2017 an einen etablierten Träger vermietet. Der Mietvertrag wurde für 15 Jahre geschlossen und enthält seitens des Mieters zwei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf weiteren Jahren. Der Betreiber, ein renommiertes Unternehmen mit mehreren Einrichtungen aus München, führt die Einrichtung mit insgesamt 50 Kindergarten- und 24 Krippenplätzen. Das Erdgeschoss ist als Kindergarten konzipiert und bietet zwei helle Gruppenräume sowie einen Werkraum. Im Obergeschoss befindet sich die Kinderkrippe mit zwei Gruppenräumen, zwei Ruheräumen und einem großzügigen Mehrzweckraum, der durch Tageslicht optimal versorgt ist und sowohl als Bewegungsraum als auch für Elternveranstaltungen und andere Zwecke genutzt werden kann.

Neben den Betreuungsräumen überzeugt die Immobilie durch eine umfassende funktionale Infrastruktur, die den Betrieb auf hohem Niveau ermöglicht. Dazu zählen eine Küche für Kindergarten und Krippe mit zusätzlicher Personalküche, moderne Sanitäranlagen für Kinder, Personal und Besucher, ein Büro für die Kitaleitung, diverse Abstellräume sowie ein Personal- und Technikraum.

Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt EUR 10.595 pro Monat und wird in den kommenden Monaten erhöht, was das Objekt zusätzlich als inflationsgesicherte Kapitalanlage unterstreicht.

Mit ihrer modernen Bauweise, dem langfristig gesicherten Mietvertrag samt Verlängerungsoptionen sowie der nachhaltigen Nachfrage nach Betreuungsplätzen im Stadtteil Bogenhausen bietet diese Kindertagesstätte eine erstklassige Gelegenheit für Investoren, die auf Stabilität, Sicherheit und Wertsteigerung setzen.

Die Kindertagesstätte wurde teilweise mit Mitteln aus dem Kinderkrippen und

Kindergarten Förderprogramm der Stadt München und des Freistaats Bayern finanziert. Aufgrund der Förderung besteht eine 25-jährige Zweckbindungsfrist, welche auch im Grundbuch in Form einer Dienstbarkeit eingetragen ist. Für den Käufer bedeutet dies, dass die geförderte Immobilie für ca. 15 Jahre nach Kauf als Kindertageseinrichtung weiter betrieben werden muss.

Ein Share-Deal wäre hier eine mögliche Option.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# Ausstattung und Details

Highlights:
*Baujahr 2017, moderne Architektur und hochwertige Ausstattung
*Gesamtgewerbefläche ca. 835 m² auf einem Grundstück von ca. 566 m²
*Großzügige Außenflächen ca. 490 m² und Terrassenfläche ca. 76 m²
*50 Kindergartenplätze und 24 Krippenplätze
*Mietvertrag seit 2017 über 15 Jahre mit zwei mieterseitigen Verlängerungsoptionen à 5 Jahre
*Betrieb durch erfahrenen Träger aus München
*Mieteinnahmen derzeit EUR 10.595 netto/kalt pro Monat, Anpassung in den kommenden Monaten vorgesehen
*Bevorzugte Lage im Münchner Stadtteil Bogenhausen mit hoher Nachfrage nach Betreuungsplätzen

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# Alles zum Standort

Lagebeschreibung

Bogenhausen zählt zu den attraktivsten und traditionsreichsten Stadtteilen Münchens. Die Lage verbindet eine ruhige, wohngeprägte Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur und hohem Lebenswert. Gepflegte Mehrfamilienhäuser, großzügige Altbauten und grüne Straßen prägen das Bild und schaffen ein stabiles, familienfreundliches Viertel.

Infrastruktur und Umfeld
Das direkte Umfeld bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Arztpraxen sind bequem zu Fuß erreichbar. Hinzu kommen zahlreiche Cafés, Restaurants und kleinere Fachgeschäfte, die das Viertel lebendig machen und zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen. Auch renommierte Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Für Erholung und Freizeit bieten die weitläufigen Grünflächen des Englischen Gartens, die idyllischen Isarauen sowie der nahegelegene Prinzregentenpark ideale Möglichkeiten.

Verkehrsanbindung
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Böhmerwaldplatz (U4) liegt nur rund 6 Gehminuten entfernt. Damit ist eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Bus- und Tramlinien, die eine dichte Vernetzung im gesamten Stadtgebiet schaffen. Über den Mittleren Ring ist der Standort zudem optimal an das Münchner Straßennetz und an überregionale Verkehrsachsen angebunden.

Fazit
Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeiten, sehr guter Verkehrsanbindung und einem gewachsenen, familienorientierten Umfeld macht diesen Standort zu einer äußerst attraktiven Adresse für die Nutzung als Kindertagesstätte.

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# Sonstige Angaben

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.

**Objektnummer: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen**

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com