

München - Fürstenried

# Attraktives Mehrfamilienhaus in gefragter Münchner Wohnlage – Investment mit Ausbauperspektive

Objektnummer: C2620004



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

**KAUFPREIS: 3.000.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 637,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 28 • GRUNDSTÜCK: 1.169 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried**

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

Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

## Auf einen Blick

Objektnummer	C2620004	Kaufpreis	3.000.000 EUR
Wohnfläche	ca. 637,59 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zimmer	28	Gesamtfläche	ca. 1.263 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	20	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	12	Bauweise	Massiv
Baujahr	1962	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergieverbrauch	116.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.04.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

## Die Immobilie



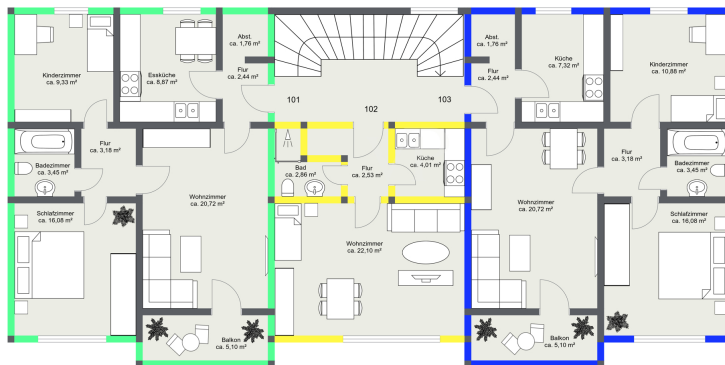
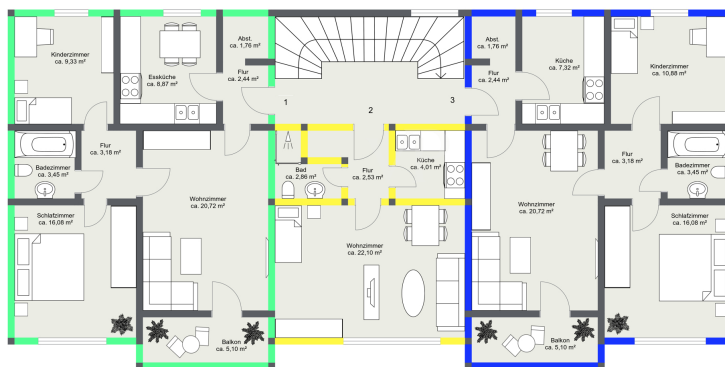
Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

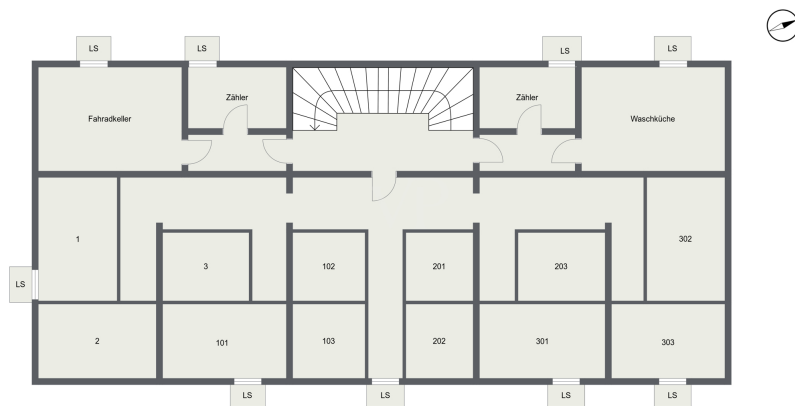
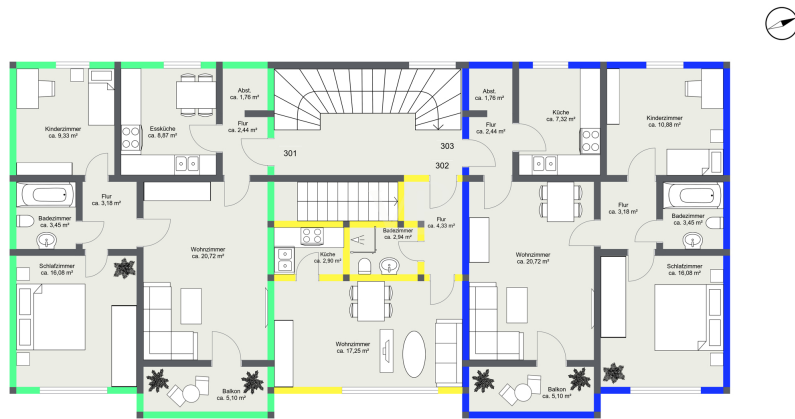
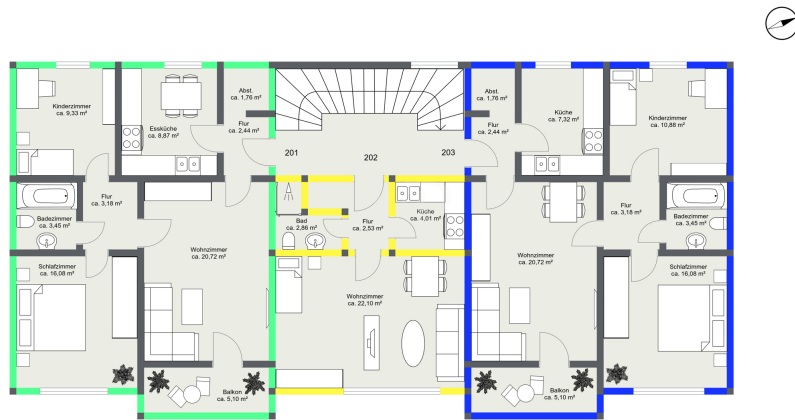
## Die Immobilie



Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

# 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: C2620004 - 81475 München - Fürstenried**

## **Ein erster Eindruck**

**Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial in begehrter Münchner Wohnlage**

**Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet Anlegern die seltene Gelegenheit, im Münchner Süden in einen werthaltigen Bestand mit langfristiger Perspektive zu investieren. Die Immobilie verbindet bauliche Qualität, eine gewachsene Vermietungsstruktur und attraktives Wertsteigerungspotenzial.**

**Das in massiver Bauweise errichtete Objekt umfasst 12 Wohneinheiten mit gut vermietbaren Grundrissen und einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Mehrere Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen und sind angenehm in das begrünte Umfeld eingebunden.**

**Besonders hervorzuheben sind das großzügige Grundstück mit eingewachsenen Außenflächen sowie der separate Garagenhof mit Einzelgaragen, die das Angebot sinnvoll ergänzen und zusätzlichen Mehrwert schaffen.**

**Die Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten Bestandszustand mit laufend instand gehaltener Bausubstanz. Zugleich bietet der teilweise ursprüngliche Ausstattungsstandard attraktive Möglichkeiten für eine schrittweise qualitative Aufwertung und die damit verbundene Ertragssteigerung. Darüber hinaus eröffnet das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss vor dem Hintergrund vergleichbarer Nachbarbebauung eine interessante Option für eine mögliche Aufstockung oder weitergehende Flächenentwicklung, jeweils vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung und Genehmigung. Ebenso erscheint künftig auch eine Aufteilung nach WEG denkbar, was dem Objekt zusätzliche Flexibilität aus Investorensicht verleihen kann.**

**Die Lage überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus Ruhe, guter Infrastruktur und schneller Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeiteinrichtungen sowie der öffentliche Nahverkehr sind in angenehmer Distanz erreichbar.**

**So präsentiert sich hier eine Investmentgelegenheit, die nicht allein durch den heutigen Bestand überzeugt, sondern vor allem durch ihr weiteres Potenzial: eine klassische Münchner Wohnimmobilie mit stabiler Nachfrage und vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten.**

**Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights:**

- \* **Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten in etablierter Wohnlage**
- \* **Wohnfläche ca. 637 m<sup>2</sup> mit gut vermietbaren Grundrissen**
- \* **Grundstück ca. 1.169 m<sup>2</sup>**
- \* **Drei zum Objekt gehörende Einzelgaragen auf separatem Garagengrundstück**
- \* **Teilweise Balkone und Terrassen sowie begrünte Außenflächen**
- \* **Massivbauweise mit gepflegter Grundsubstanz**
- \* **Attraktive Möglichkeiten zur zeitgemäßen Weiterentwicklung einzelner Einheiten**
- \* **Aktuell moderate Mieten mit weiterem Entwicklungspotenzial**
- \* **Aufstockungs- und Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung**
- \* **Möglichkeit der Aufteilung nach WEG**
- \* **Bereits teilweise umgesetzte Mietanpassungen**
- \* **Unterschiedliche Wohnungsgrößen mit breiter Vermietbarkeit und Ansprache eines vielseitigen Mieterklientels**
- \* **Sehr gute Infrastruktur mit nahegelegener U-Bahn-Station und schneller Anbindung an die Innenstadt**
- \* **Bestandsimmobilie mit stabiler Vermietbarkeit und langfristiger Perspektive**

**Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried**

## **Alles zum Standort**

München zählt zu den dynamischsten und wirtschaftlich stärksten Metropolen Deutschlands. Eine hohe Kaufkraft, der anhaltende Zuzug sowie die breit aufgestellte Unternehmenslandschaft bilden die Grundlage für einen robusten Immobilienmarkt. Besonders gut angebundene und etablierte Wohnlagen profitieren von einer konstanten Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die hohe Lebensqualität und die wirtschaftliche Stärke der Stadt unterstreichen die langfristige Attraktivität des Standorts.

Im Münchner Süden bietet Fürstenried-West eine gewachsene, grüne und zugleich sehr gut erreichbare Wohnlage. Der Stadtteil überzeugt durch ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld, kurze Wege in die Natur sowie die Nähe zum Forstenrieder Park. Über die U-Bahn-Linie U3 ist die Innenstadt komfortabel erreichbar. Diese Verbindung aus naturnahem Wohnen, urbaner Nähe und guter Versorgung macht den 19. Stadtbezirk Münchens zu einem gefragten Wohnstandort.

Auch die Nahversorgung ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter der Forstenrieder Park, Sportanlagen und Spielplätze. Die U-Bahn-Station Fürstenried West sowie mehrere Busverbindungen gewährleisten eine flexible Mobilität innerhalb Münchens.

Für Investoren bietet die Lage eine überzeugende Mischung aus solider Marktposition, hoher Wohnqualität und verlässlichen Rahmenbedingungen. Die gewachsene Struktur, die Nähe zu großen Erholungsflächen und die gute Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt schaffen langfristig attraktive Perspektiven. Forstenried präsentiert sich damit als zukunftssicherer Wohnstandort im Münchner Süden.

**Objektnummer: C2620004 - 81475 München - Fürstenried**

## **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 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: C2620004 - 81475 München - Fürstenried**

## **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)**