

München - Untergiesing

# Attraktives Mehrfamilienhaus in Untergiesing – Wertsteigerungspotenzial durch mögliche Aufstockung

Objektnummer: C2620005



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

**KAUFPREIS: 3.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 240 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

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

**Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>C2620005</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>3.150.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 340 m<sup>2</sup></b>	<b>Zins- und Renditehaus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Mansarddach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1870</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 340 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	120.47 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.05.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1870

Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

## Die Immobilie



**Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses Mehrfamilienhaus in gefragter Lage von Untergiesing bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit im Münchner Wohnimmobilienmarkt. Das ursprünglich im Jahr 1870 errichtete Gebäude wurde 1989 umfassend kernsaniert und befindet sich in einem gepflegten technischen und baulichen Zustand.

Besonders hervorzuheben ist, dass weder Denkmal- noch Ensembleschutz besteht, wodurch zusätzliche Flexibilität für zukünftige bauliche Maßnahmen und Entwicklungspotenziale gegeben ist.

Die Liegenschaft umfasst derzeit 9 Apartments mit Wohnflächen von jeweils ca. 25–30 m<sup>2</sup>. Die kompakten Einheiten verfügen über eine nachhaltig stabile Vermietbarkeit und sprechen insbesondere die hohe Nachfrage im Segment der Singlehaushalte, Studierenden, Berufspendler und urbanen Mieterschaft an. Zusätzlich bietet die Immobilie erhebliches Entwicklungspotenzial.

Nach erster Einschätzung erscheint eine Erweiterung beziehungsweise Aufstockung des Gebäudes mit einer möglichen Gesamtwohnfläche von ca. 470 m<sup>2</sup> realisierbar. Damit eröffnet sich Investoren die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum in einer der nachfragestärksten Wohnlagen Münchens zu schaffen und die langfristige Ertragskraft des Objekts signifikant zu steigern.

Die bestehenden Mietverträge sind derzeit bis Ende März 2027 befristet. Darüber hinaus bestehen bereits heute Potenziale zur Optimierung der Mieteinnahmen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Eine zukünftige Aufteilung nach WEG kann zusätzlich zur Wertsteigerung der Immobilie beitragen und eröffnet weitere strategische Exit-Optionen.

Untergiesing zählt aufgrund seiner urbanen Infrastruktur, der Nähe zur Isar sowie der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu den etablierten und stark nachgefragten Wohnlagen Münchens. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights auf einen Blick:**

- Baujahr 1870
- Kernsanierung 1989
- Kein Denkmal- oder Ensembleschutz
- 9 Apartments mit ca. 25–30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hohe Nachfrage nach kleinteiligem Wohnraum
- Befristete Mietverträge bis März 2027
- Mietsteigerungspotenzial im gesetzlichen Rahmen
- Mögliche Aufstockung / Erweiterung nach Genehmigung
- Perspektivische Gesamtwohnfläche von ca. 470 m<sup>2</sup>
- Sehr gefragte Lage in München-Untergiesing
- Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial

**Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Stadtteil Untergiesing. Das Viertel zeichnet sich durch seinen gewachsenen Charakter, eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhigen Wohnstraßen sowie die unmittelbare Nähe zur Isar aus. Besonders beliebt ist die Lage bei jungen Berufstätigen, Studenten und langjährigen Münchnern, die die Kombination aus zentraler Anbindung und hoher Lebensqualität schätzen.

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés, Restaurants sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote. Die nahegelegenen Isarauen und Grünflächen laden zu sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein und tragen maßgeblich zur hohen Wohnattraktivität des Quartiers bei.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen U-Bahn- und Busverbindungen besteht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu wichtigen Knotenpunkten des öffentlichen Nahverkehrs. Der Marienplatz und die Altstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch mit dem Fahrrad lässt sich das Stadtzentrum bequem und schnell erreichen.

Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den Mittleren Ring und die wichtigsten Ausfallstraßen Münchens, wodurch sowohl der Individualverkehr als auch regionale Ziele komfortabel erreichbar sind. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hoher Nachfrage und ausgezeichneter Mobilität macht die Lage langfristig besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

## **Sonstige Angaben**

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien 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.

**Objektnummer: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

## **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)**