

München / Kleinhadern – Hadern

# Ensemble consisting of a residential building and a commercial building in a central location in Hadern

Property ID: C2420015-1



PURCHASE PRICE: 5.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 446 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 1.180 m<sup>2</sup>

Property ID: C2420015-1 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: C2420015-1 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | C2420015-1               |
| Living Space         | ca. 446 m²               |
| Roof Type            | Gabled roof              |
| Year of construction | 1998                     |
| Type of parking      | 9 x Underground car park |

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Purchase Price        | 5.490.000 EUR                           |
| Commission            | Buyers Commission<br>3,57 % (incl. VAT) |
| Condition of property | Well-maintained                         |
| Construction method   | Solid                                   |
| Usable Space          | ca. 1.140 m²                            |
| Commercial space      | ca. 593 m²                              |
| Rentable space        | ca. 1140 m²                             |

Property ID: C2420015-1 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Energy Data

|                                |                    |                          |                                |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate       | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption | 169.60 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 07.09.2030         | Energy efficiency class  | E                              |
| Power Source                   | Gas                |                          |                                |

Property ID: C2420015-1 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## The property



Property ID: C2420015-1 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## The property



Property ID: C2420015-1 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## The property



Property ID: C2420015-1 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: C2420015-1 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## A first impression

The prestigious mixed-use building we are offering is situated in a prime location in Munich's Großhadern district and, thanks to its combination of residential and commercial space, presents an exceptionally attractive investment opportunity. The office building was originally constructed in 1963 as a two-story structure and expanded by one story in 1998. The residential building was also constructed that same year. The modern three-story office building and the five-unit apartment building are located near Fürstenrieder Straße and are easily accessible by both car and public transportation. The front building comprises three spacious office units, all currently leased on long-term contracts. The rear building contains five modern apartments, also currently leased. Nine parking spaces are available for tenants in the underground garage. The office units feature large windows that flood the rooms with natural light. The residential building is situated at the rear of the property, ensuring a pleasantly quiet location. The three-room apartments are furnished with modern interiors. They all feature a guest toilet and a main bathroom, underfloor heating, and parquet flooring. A laundry room, a bicycle storage room, and a cellar compartment for each apartment, as well as ample basement space for offices, are available. We look forward to your inquiry and are happy to arrange a viewing appointment at any time.

Property ID: C2420015-1 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Details of amenities

- 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

Property ID: C2420015-1 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## All about the location

### 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

Property ID: C2420015-1 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Other information

**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.

Property ID: C2420015-1 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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