

München – Maxvorstadt

# Apartment building complex in a sought-after location in Munich's Maxvorstadt district

*Property ID: C2520009*



**PURCHASE PRICE: 14.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 2.157,69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 52 • LAND AREA: 840 m<sup>2</sup>**

Property ID: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

- 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: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | C2520009                              |
| Living Space         | ca. 2.157,69 m²                       |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 52                                    |
| Bedrooms             | 44                                    |
| Bathrooms            | 20                                    |
| Year of construction | 1956                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 3 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 14.500.000 EUR                                                            |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Guest WC, Built-in kitchen                                                |

Property ID: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating  | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 81.90 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 08.03.2028       | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 1956                           |

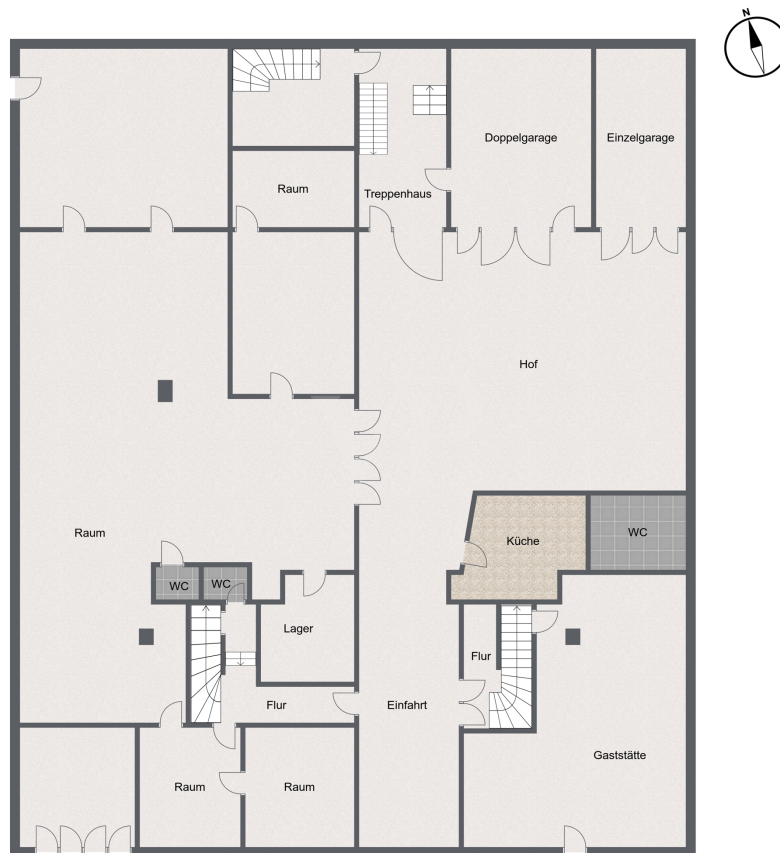
Property ID: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## The property

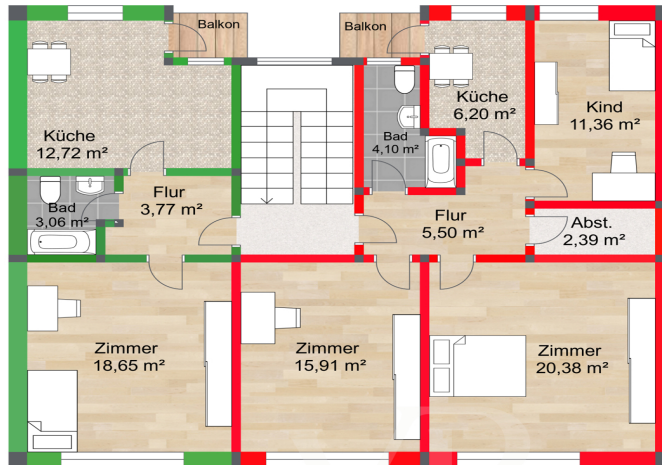


Property ID: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

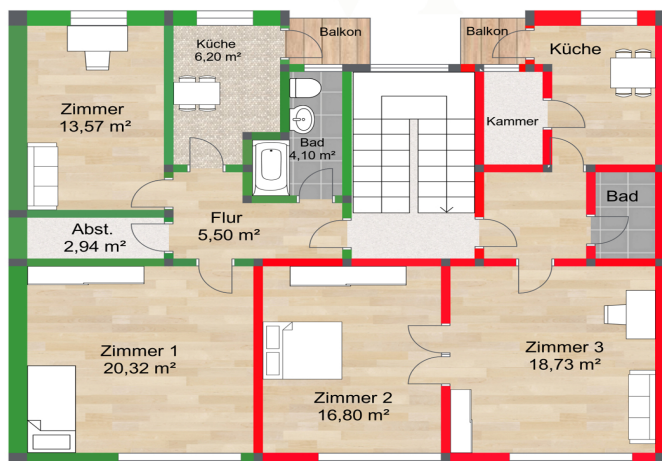
## Floor plans



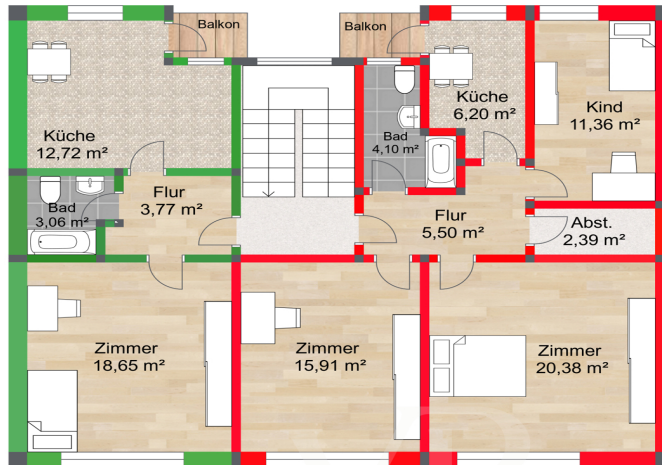
Grundriss 1. Obergeschoss - Hausnummer 16



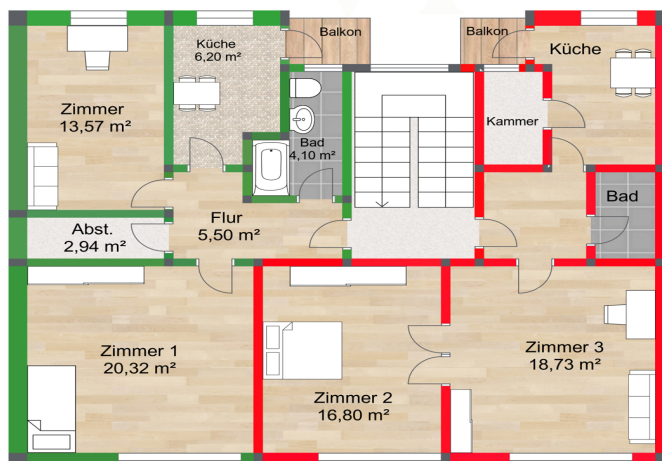
Grundriss 1. Obergeschoss - Hausnummer 18



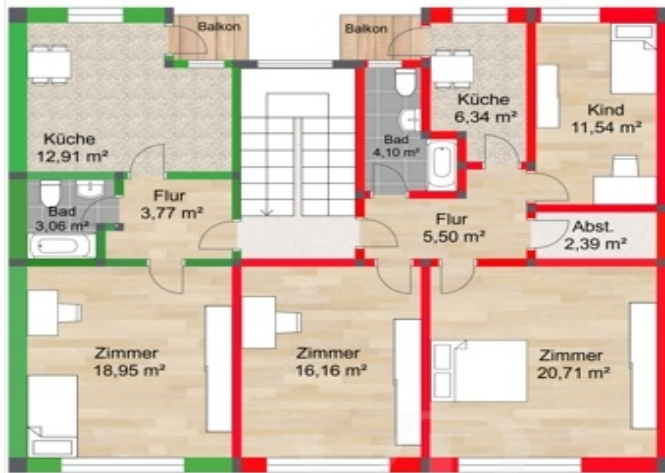
Grundriss 2. Obergeschoss - Hausnummer 16



Grundriss 2. Obergeschoss - Hausnummer 18



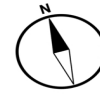
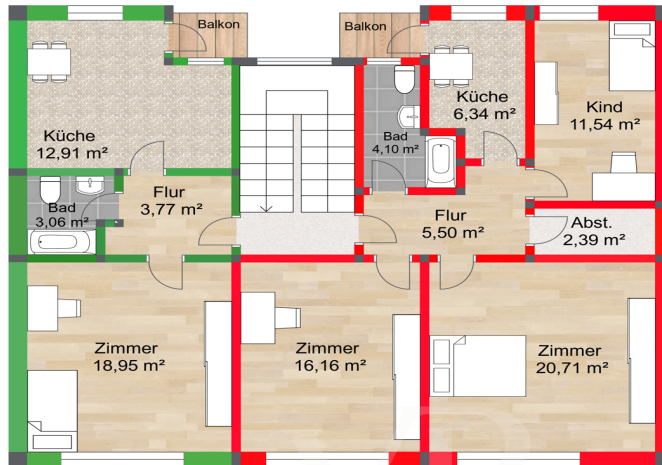
Grundriss 3. Obergeschoss - Hausnummer 16



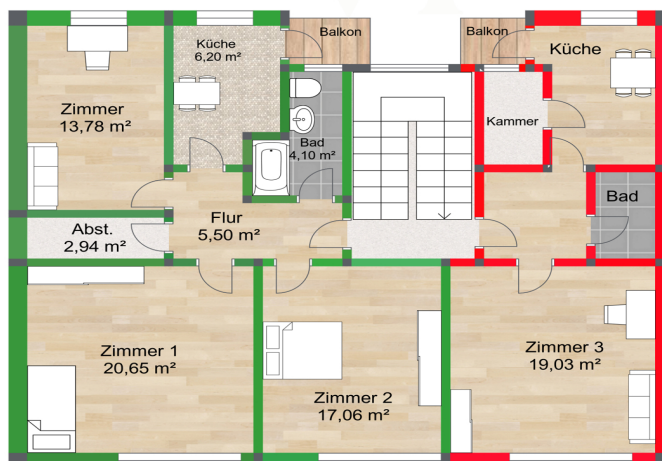
Grundriss 3. Obergeschoss - Hausnummer 18



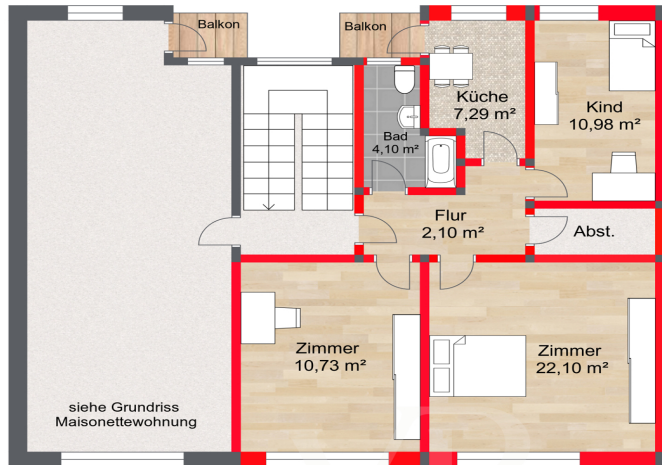
Grundriss 4. Obergeschoss - Hausnummer 16



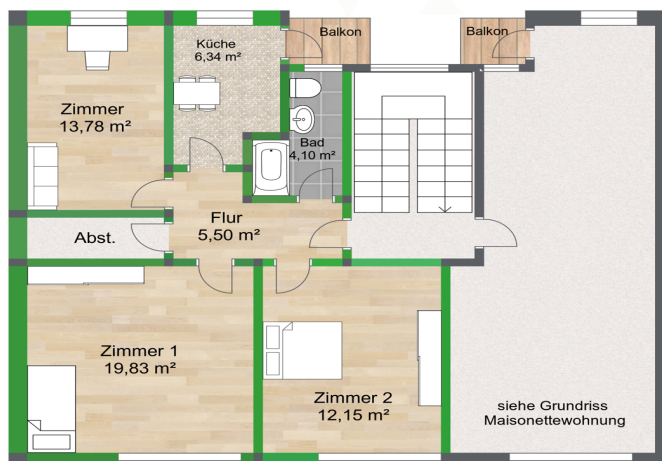
Grundriss 4. Obergeschoss - Hausnummer 18

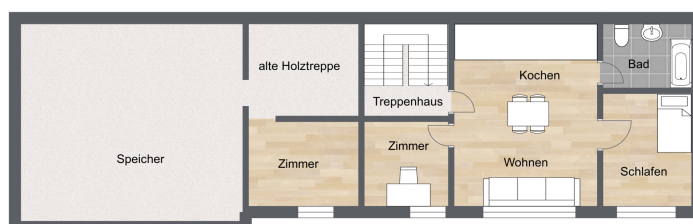
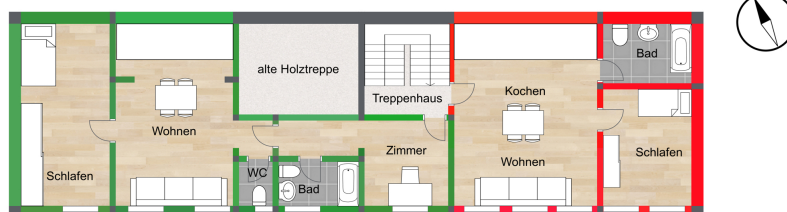
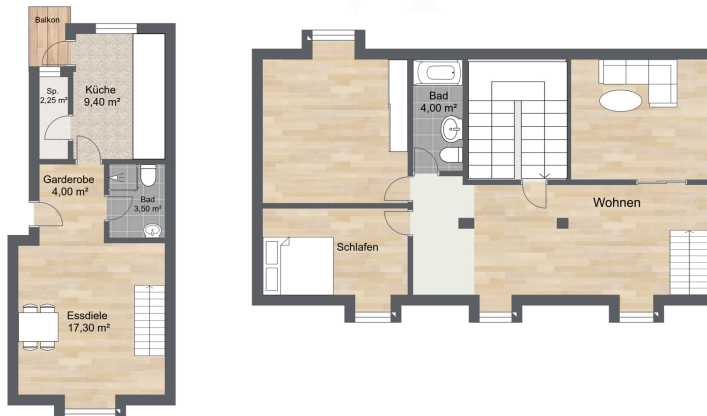
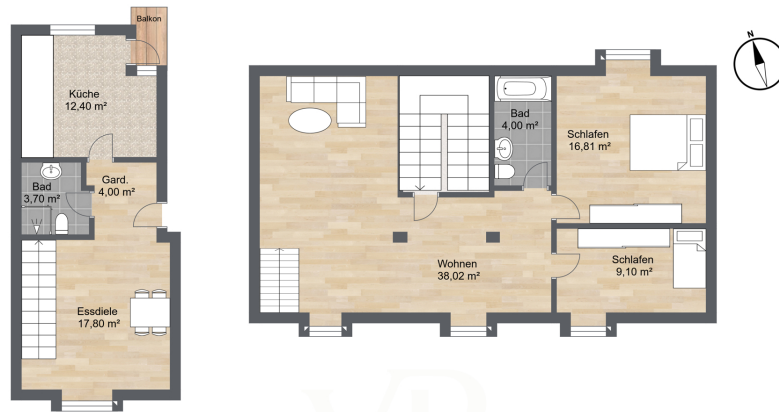


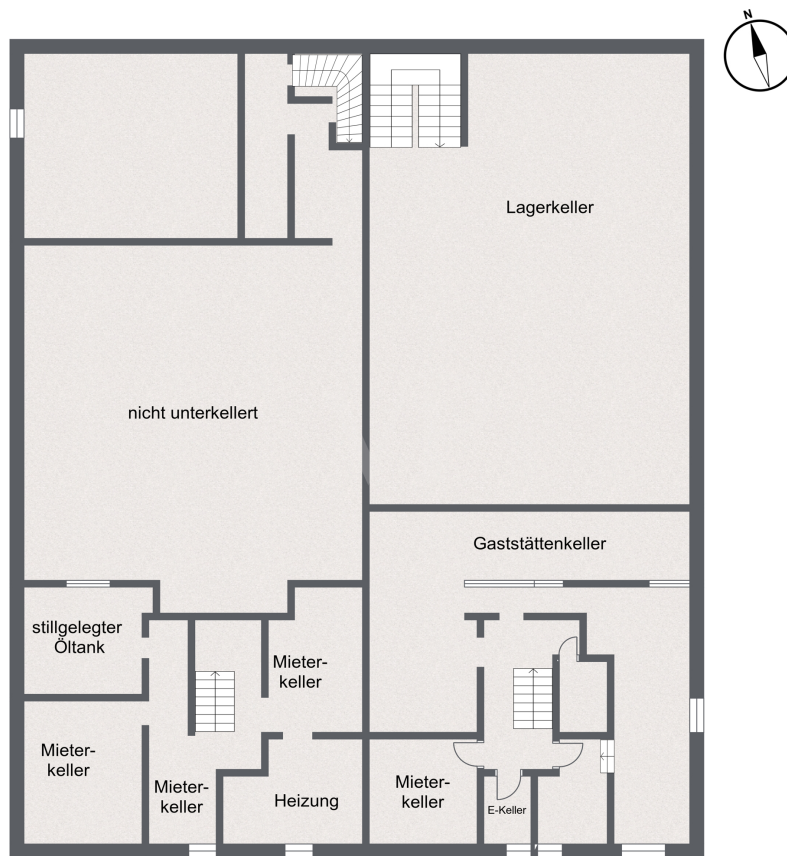
Grundriss 5. Obergeschoss - Hausnummer 16



Grundriss 5. Obergeschoss - Hausnummer 18







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: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## A first impression

Located in the heart of the Maxvorstadt district, this well-maintained and long-term developed complex comprises two apartment buildings with front and rear sections, as well as a single-story central structure. Both properties are legally subdivided and have separate land registers – a significant advantage for future usage or sales strategies. The total lettable area is approximately 2,157 m<sup>2</sup>, distributed across 25 fully let units – including two commercial spaces on the ground floor (a restaurant and an office) and predominantly residential units on the upper floors. Apartment sizes range from approximately 37 m<sup>2</sup> to approximately 107 m<sup>2</sup>, appealing to a broad target group. The units are largely modernized; some apartments in the attic of the front building have been converted into attractive maisonettes. The attic of the rear building also offers additional development potential through possible expansion (subject to building permit approval). The property has been continuously maintained and modernized in recent years. The overall condition is excellent, and the maintenance strategy is sustainable and secured for the long term. The current net annual rent is approximately €527,000. The property includes three garages and an outdoor parking space – an attractive feature given its urban location and an additional advantage for its rental potential. \* Please feel free to contact us with any questions!

Property ID: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS

- \* Zwei Mehrfamilienhäuser mit Rückgebäude und eingeschossigem Mittelbau
- \* Maisonettewohnungen im Dachgeschoss des Vordergebäudes
- \* Zwei Gewerbeeinheiten (Gastronomie und Büro) mit festen Mietlaufzeiten und Optionen
- \* Drei Garagen, ein Außenstellplatz
- \* Fernwärme-Zentralheizung, dezentrale Warmwasserversorgung
- \* Kein Denkmalschutz
- \* Balkone am Vordergebäude
- \* Größtenteils renovierter Zustand

Property ID: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## All about the location

Das angebotene Objekt befindet sich in einer der attraktivsten Wohnlagen der Maxvorstadt – mitten im pulsierenden Zentrum Münchens. Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch ihre einmalige Mischung aus urbanem Flair, kultureller Vielfalt und hervorragender Infrastruktur.

Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie zahlreiche Cafés, beliebte Restaurants, kleine Bars und Kinos. Die Nachbarschaft ist geprägt von lebendigem Stadtleben und einem inspirierenden Mix aus Studierenden, Berufstätigen und Familien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – von bekannten Supermärkten bis zu Drogerien – sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Verschiedene U-Bahn-Linien, S-Bahn sowie Bus- und Straßenbahnstationen liegen in unmittelbarer Nähe. Auch der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar, was Ihnen beste Verbindungen in alle Richtungen bietet. Für Autofahrer sind die wichtigsten Verkehrsadern Münchens in kurzer Zeit zugänglich.

In dieser Lage profitieren Sie von kurzen Wegen zu Hochschulen, Museen, Galerien und Grünanlagen – perfekt für alle, die das vielseitige Münchner Stadtleben und eine zentrale, dennoch ruhige Wohnatmosphäre zu schätzen wissen.

### Demografische Daten (Stand 2024)

- Einwohnerzahl Maxvorstadt:\*\* 52.434
- Einwohnerzahl München gesamt:\*\* ca. 1,6 Mio.
- Ausländeranteil Maxvorstadt:\*\* ca. 26,87%
- Durchschnittsalter Maxvorstadt:\*\* ca. 38,6 Jahre
- Kaufkraft Stadt München:\*\* ca. 33.996€ pro Kopf, Kaufkraftindex: 126,5
- Arbeitslosenquote München:\*\* ca. 4,57%
- Wohnstruktur München:\*\* ca. 767% Mieter, 247% Eigentümer

### Infrastruktur (Umgebung)

- Fernbahnhof:\*\* ca. 17km
- Flughafen München:\*\* ca. 417km

- Autobahnanschlüsse (A9, A8, A99, A92, A96): jeweils wenige Kilometer entfernt
- Landesgrenze Österreich: ca. 100?km

Property ID: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## 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: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## 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)