München – Bogenhausen

A very well-established daycare center in Bogenhausen with a renowned operator.

Property ID: C2520010

PURCHASE PRICE: 3.200.000 EUR • LAND AREA: 566 m²

Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

- 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: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

At a glance

Property ID	C2520010
Year of construction	2017
Type of parking	2 x Underground car park, 1 x Other

Purchase Price	3.200.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Condition of property	Well-maintained
Commercial space	ca. 835 m²

Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	26.02.2027
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	57.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

The property

Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

The property

Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

The property

Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

The property

Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

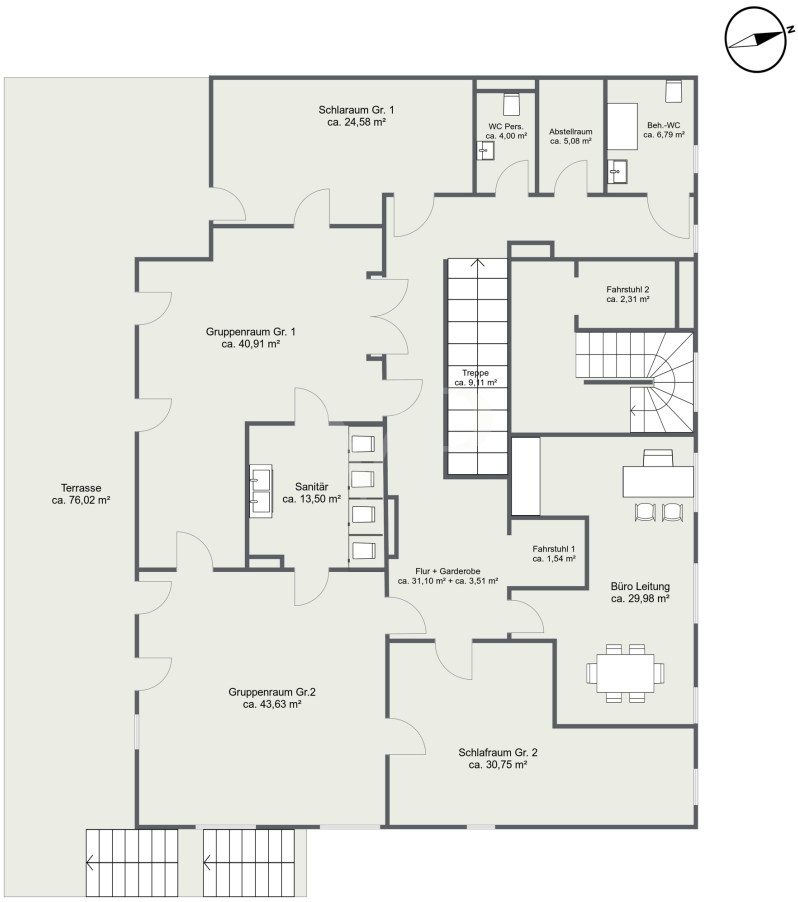
The property

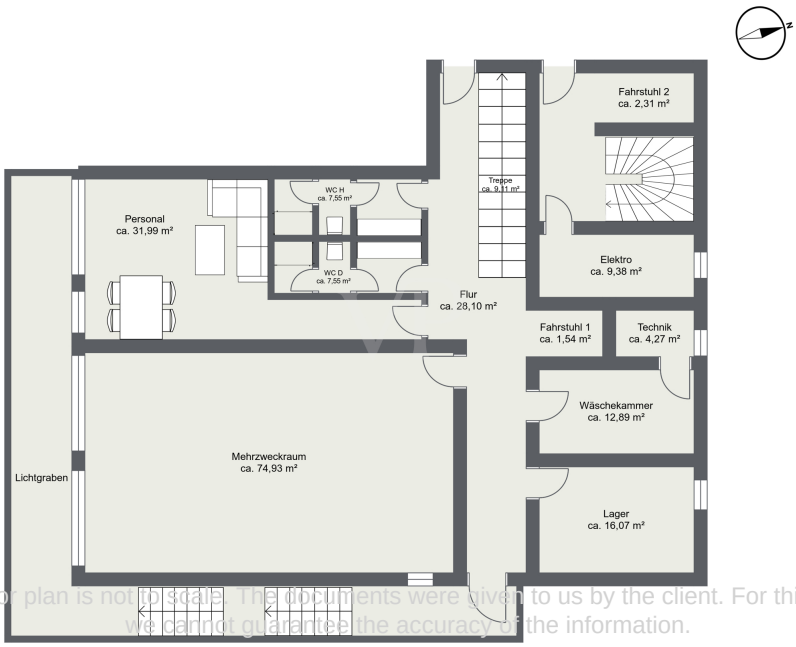
Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

The property

Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

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: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

A first impression

The daycare center, built in 2017 at Stuntzstraße 18b in the sought-after Munich district of Bogenhausen, represents an attractive and future-proof investment opportunity. On a total commercial area of approximately 835 m² and a plot of approximately 566 m², the modern facility offers a well-designed spatial concept, spacious play areas, and high-quality furnishings. The children have access to approximately 490 m² of outdoor space and around 76 m² of terrace space on the first floor. Two underground parking spaces and one ground-level outdoor parking space are available. The daycare center has been leased to an established operator since 2017. The lease agreement is for 15 years and includes two five-year extension options for the tenant. The operator, a reputable company with several facilities in Munich, runs the center, which has a total of 50 kindergarten and 24 nursery places. The ground floor is designed as a kindergarten and offers two bright group rooms and a workshop. The upper floor houses the daycare center with two group rooms, two quiet rooms, and a spacious, naturally lit multi-purpose room that can be used for activities, parent events, and other purposes. In addition to the childcare facilities, the property boasts a comprehensive functional infrastructure that enables high-quality operation. This includes a kitchen for the kindergarten and daycare center with an additional staff kitchen, modern restrooms for children, staff, and visitors, an office for the daycare center director, various storage rooms, and a staff and technical room. The current net rent is €10,595 per month and will increase in the coming months, further highlighting the property as an inflation-protected investment. With its modern construction, long-term lease agreement with renewal options, and the sustained demand for childcare places in the Bogenhausen district, this daycare center offers an excellent opportunity for investors seeking stability, security, and value appreciation. The daycare center was partially financed with funds from the City of Munich and the Free State of Bavaria's daycare and kindergarten funding program. Due to the subsidy, there is a 25-year commitment period, which is also registered in the land register as an easement. For the buyer, this means that the subsidized property must continue to be operated as a daycare facility for approximately 15 years after purchase. A share deal would be a possible option here. We look forward to hearing from you and are happy to provide further information.

Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Details of amenities

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

Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

All about the location

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.

Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

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 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.

Property ID: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com