

München - Untergiesing

Attraktives Mehrfamilienhaus in Untergiesing – Wertsteigerungspotenzial durch mögliche Aufstockung

Property ID: C2620005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 3.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 340 m² • LAND AREA: 240 m²

Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

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

Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

At a glance

Property ID	C2620005	Purchase Price	3.150.000 EUR
Living Space	ca. 340 m²	Interest/Investment houses	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Mansard roof	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Year of construction	1870	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 340 m²

Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	120.47 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.05.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1870

Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

The property



Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

The property



Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

The property



Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

The property



Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

The property



Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

A first impression

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 m². 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 m² 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.

Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

Details of amenities

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 1870
- Kernsanierung 1989
- Kein Denkmal- oder Ensembleschutz
- 9 Apartments mit ca. 25–30 m² 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 m²
- Sehr gefragte Lage in München-Untergiesing
- Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial

Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

All about the location

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.

Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

Other information

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.

Property ID: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

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