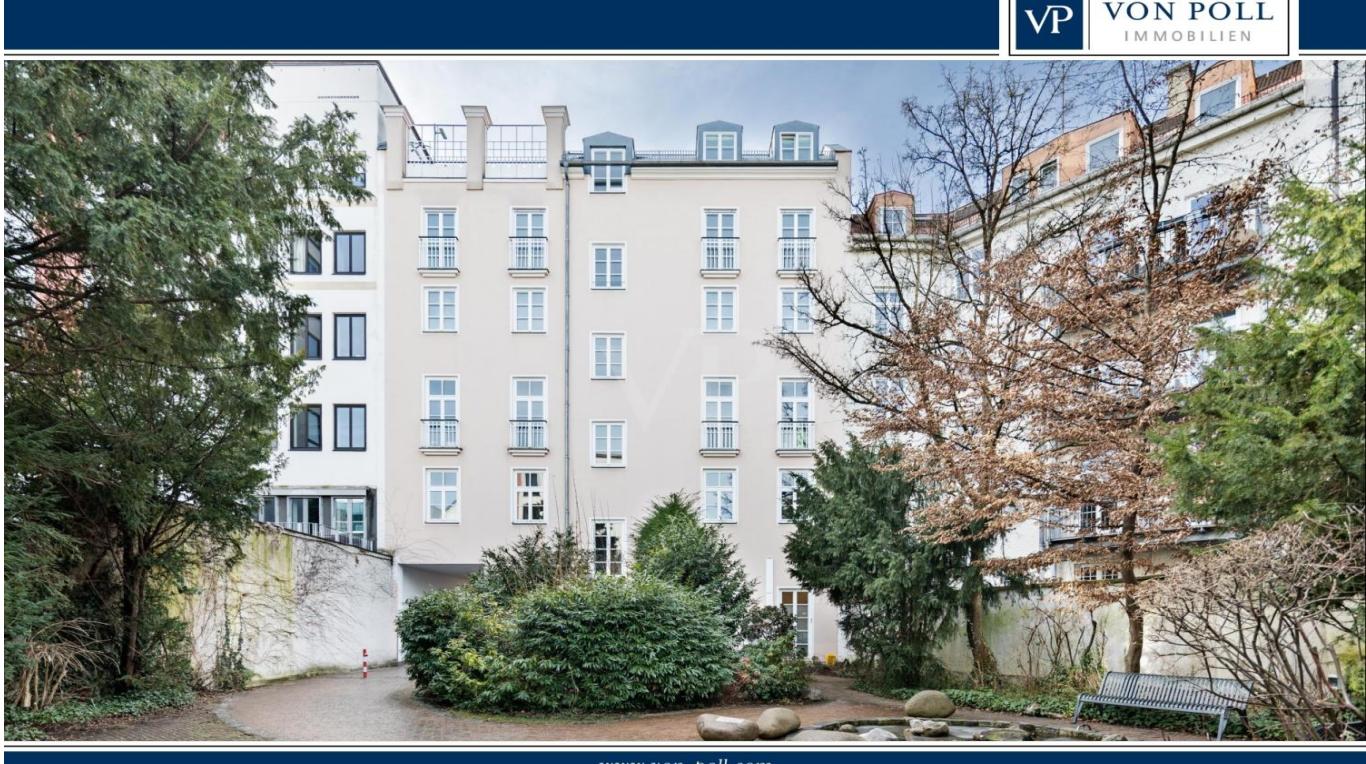


München – Maxvorstadt

Edificio residencial y comercial exclusivo en una ubicación privilegiada

Número de propiedad: C2420017



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 8.700.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280 m²

Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

De un vistazo

Número de propiedad	C2420017	Precio de compra	8.700.000 EUR
Superficie habitable	ca. 280 m ²	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Año de construcción	1865	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Tipo de aparcamiento	12 x Aparcamiento subterráneo	Espacio total	ca. 930 m ²
		Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Superficie comercial	ca. 650 m ²
		Superficie alquilable	ca. 930 m ²



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

Datos energéticos

Certificado
energético

Legally not required

Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

La propiedad



Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

La propiedad



Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

La propiedad



Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

La propiedad



Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

La propiedad



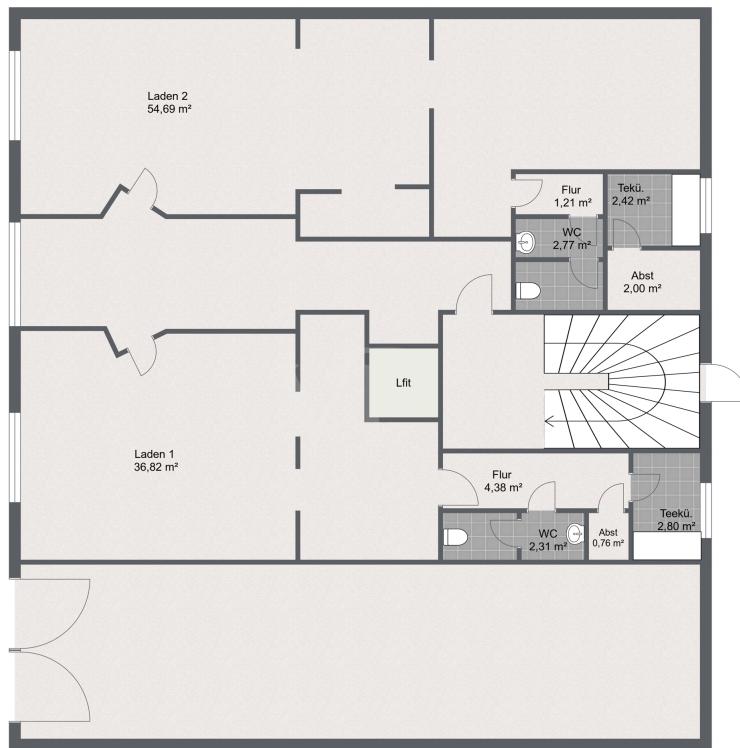
Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

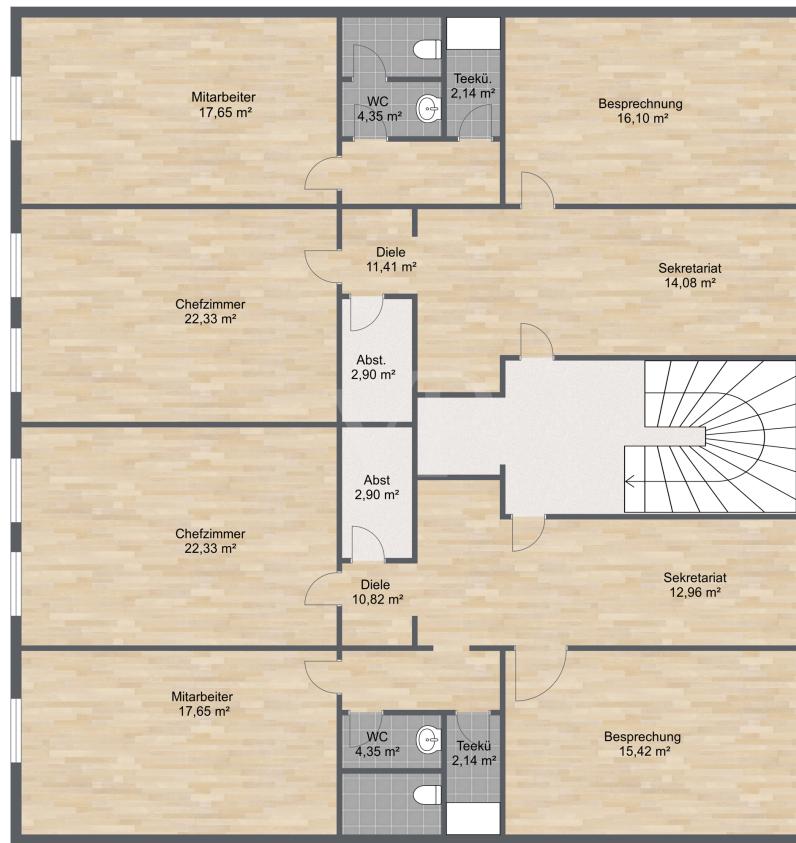
La propiedad

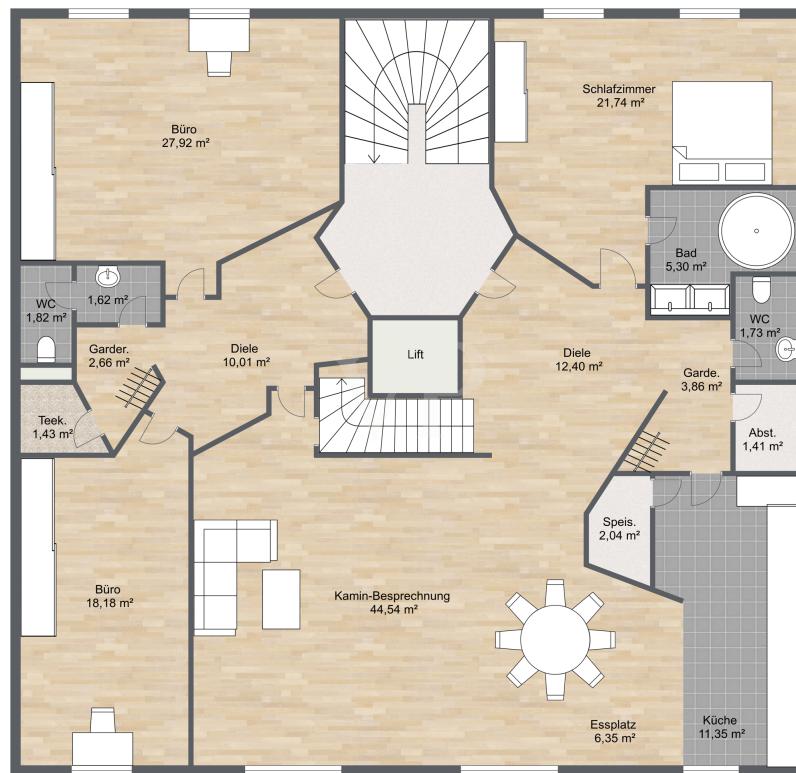
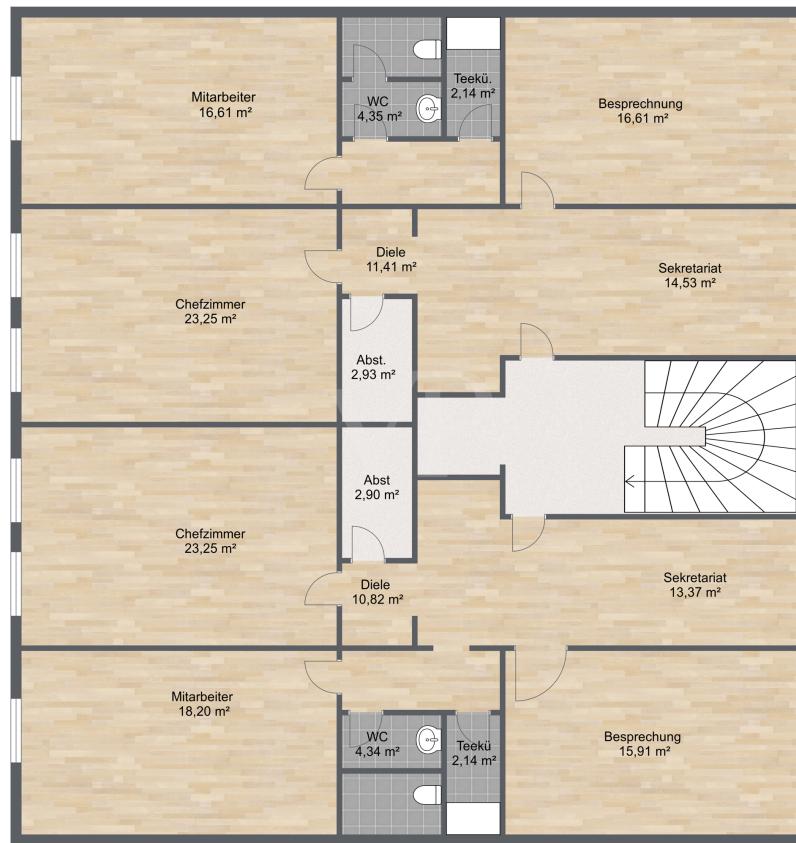


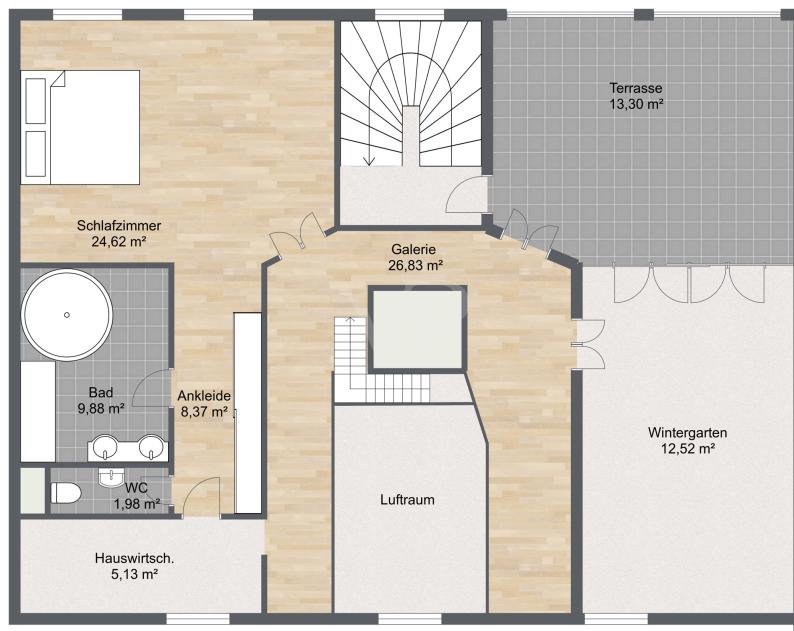
Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

Una primera impresión

Ubicado en el corazón del codiciado distrito de Maxvorstadt, directamente en Stiglmaierplatz, este impresionante edificio residencial y comercial, con su histórica fachada, está declarado monumento histórico. Construido en 1865, el edificio fue objeto de una profunda renovación en 1982 y ofrece versátiles opciones de uso, combinando unidades comerciales y residenciales. La planta baja consta de dos atractivos locales comerciales con una superficie aproximada de 46 m² (actualmente en alquiler) y 63 m² (alquilados desde 2013). Las tres primeras plantas albergan un total de tres espaciosas oficinas: – 1.^a planta: aprox. 180 m² – 2.^a planta: aprox. 181 m² – 3.^a planta: aprox. 181 m². El local comercial de la planta baja, a la derecha (46 m²), está actualmente en alquiler. Las unidades de la 2.^a y 3.^a planta estarán vacías a partir del 1 de enero de 2026 y podrán ser alquiladas de nuevo o utilizadas por el propietario. El edificio está coronado por un exclusivo dúplex en la 4.^a planta y ático, que ofrece aproximadamente 280 m² de espacio habitable distribuidos en dos plantas, que puede ser ocupado por el propietario o alquilado. La propiedad también incluye 12 plazas de aparcamiento individuales y 18 plazas de aparcamiento dúplex, lo que proporciona un cómodo aparcamiento para inquilinos y propietarios, algunas de las cuales ya están alquiladas. Si se alquilan todos los locales comerciales, prevemos una renta anual objetivo de aproximadamente 190.000 €. Esta propiedad combina el encanto histórico con un uso moderno y representa una oportunidad de primera clase para inversores o propietarios que buscan una excelente ubicación con alta visibilidad y una atractiva combinación de inquilinos. Estaremos encantados de proporcionarle más documentación, información sobre la renta y fotos adicionales si lo solicita.

Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

Detalles de los servicios

HIGHLIGHTS

- Top-Lage in München-Maxvorstadt
- Denkmalgeschütztes Gebäude mit historischem Charme – errichtet 1865, umfassend saniert 1982
- Attraktiver Nutzungsmix
- Großzügige Stellplatzsituation – 12 Einzel- und 16 Duplexstellplätze
- Vielseitiges Investmentpotenzial

Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

Todo sobre la ubicación

Die Maxvorstadt zählt zu den gefragtesten und attraktivsten Stadtteilen Münchens und liegt zentral im Herzen der bayerischen Landeshauptstadt. Dieser Stadtbezirk vereint urbanes Lebensgefühl mit kultureller Vielfalt und ist sowohl bei Einheimischen als auch bei Zugezogenen äußerst beliebt. Ob Kunst und Kultur, gemütliche Cafés, stilvolle Restaurants, angesagte Szene-Bars, Kinos oder moderne Kantinen – alles befindet sich in unmittelbarer Umgebung und ist bequem zu Fuß erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten stehen in direkter Nähe zur Verfügung. Ob Sie den täglichen Bedarf bei Discountern wie Lidl oder Penny decken möchten oder Wert auf ein breiteres Sortiment bei Edeka oder dm legen – alles liegt sprichwörtlich „um die Ecke“. So können alle Einkäufe des täglichen Lebens schnell und unkompliziert erledigt werden.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse U-Bahn-, S-Bahn-, Bus- und Straßenbahnstationen, die eine schnelle und bequeme Fortbewegung innerhalb der Stadt ermöglichen. Die S-Bahn-Station „Hackerbrücke“ ist in nur etwa vier Gehminuten erreichbar und bietet ideale Verbindungen in alle Richtungen. Darüber hinaus liegen die U-Bahn-Stationen „Königsplatz“ (Linie U2) und „Stiglmaierplatz“ (Linien U1/U7) sowie die Bus- und Straßenbahnhaltestelle „Stiglmaierplatz“ in fußläufiger Entfernung.

Für Autofahrer ist die Anbindung ebenfalls optimal: Über die nahegelegenen Verkehrsachsen wie die Nymphenburger Straße oder die Dachauer Straße gelangen Sie in kürzester Zeit zum Mittleren Ring – der zentralen Verkehrsader Münchens mit Anschluss an das gesamte Autobahnnetz.

Demografische Daten und wirtschaftliche Kennzahlen:

Einwohnerzahl im Stadtbezirk Maxvorstadt: ca. 53.210 Personen (Stand: Dezember 2023)

Gesamtbevölkerung der Stadt München: rund 1,6 Millionen Menschen (Stand: Dezember 2023)

Kaufkraft pro Einwohner in München (2024): ca. 33.700?€

Kaufkraftindex München (2024): ca. 134,5 (deutlich über dem Bundesdurchschnitt)

Arbeitslosenquote in München (Januar 2024): 4,3?

Mieterquote in München: 77,6?% (Stand: Zensus 2021)

Eigentümerquote in München: 22,4?% (Stand: Zensus 2021)

Infrastruktur – Entfernungen zu wichtigen Knotenpunkten:

Hauptbahnhof München: ca. 1 km – fußläufig erreichbar

Flughafen München (Franz Josef Strauß): ca. 41 km – per S-Bahn oder Auto bequem
erreichbar

Landesgrenze Österreich: ca. 100 km

Autobahnbindungen:

A9: ca. 2 km

A8: ca. 7 km

A99 (Autobahnring München): ca. 9 km

A92: ca. 11 km

A96: ca. 14 km

Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

Otros datos

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München

Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0

E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com