

München – Maxvorstadt

# Complejo de edificios de apartamentos en una ubicación privilegiada en el distrito Maxvorstadt de Múnich.

*Número de propiedad: C2520009*



**PRECIO DE COMPRA: 14.500.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 2.157,69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 52 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 840 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: C2520009 - 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: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	C2520009	Precio de compra	14.500.000 EUR
Superficie habitable	ca. 2.157,69 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	52	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	44	Método de construcción	Sólido
Baños	20	Características	WC para invitados, Cocina empotrada
Año de construcción	1956		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje		



Número de propiedad: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	81.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.03.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1956

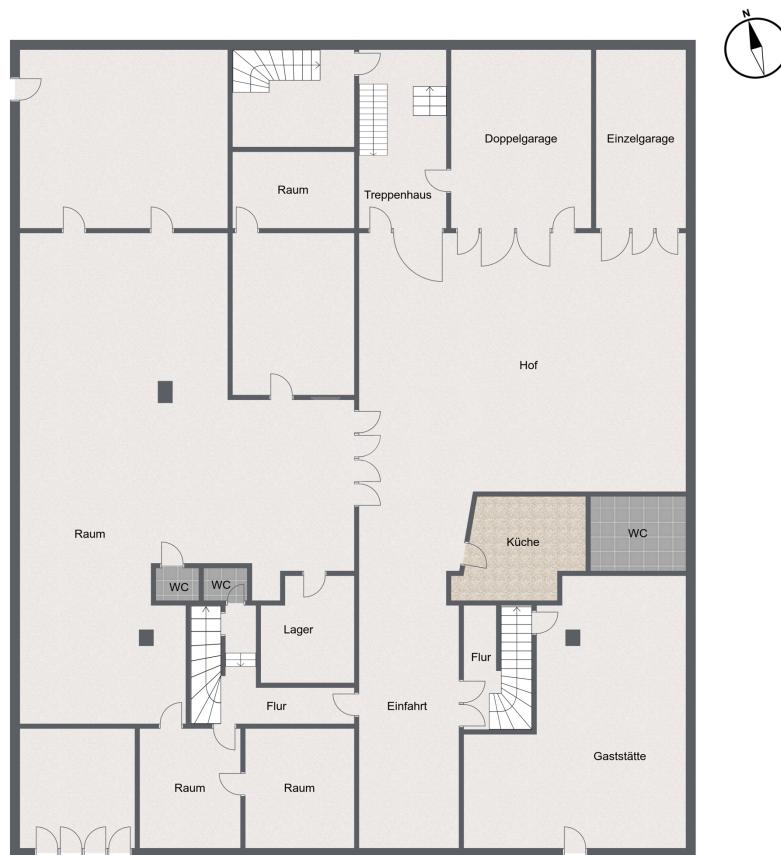
Número de propiedad: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

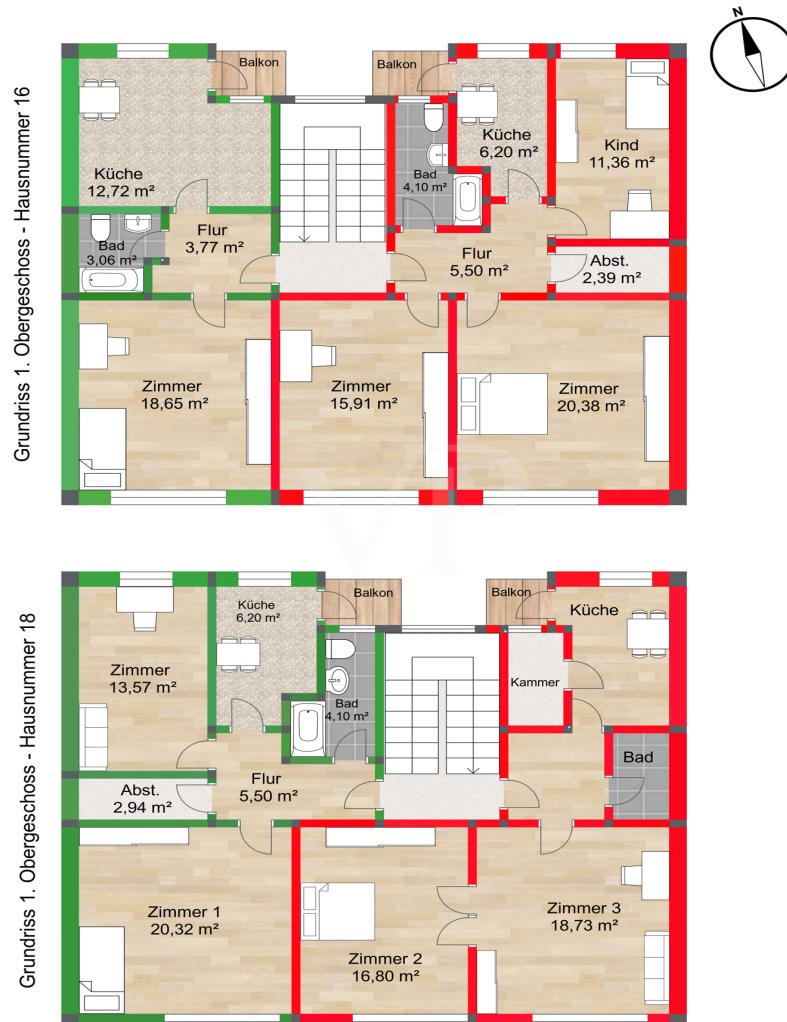
## La propiedad

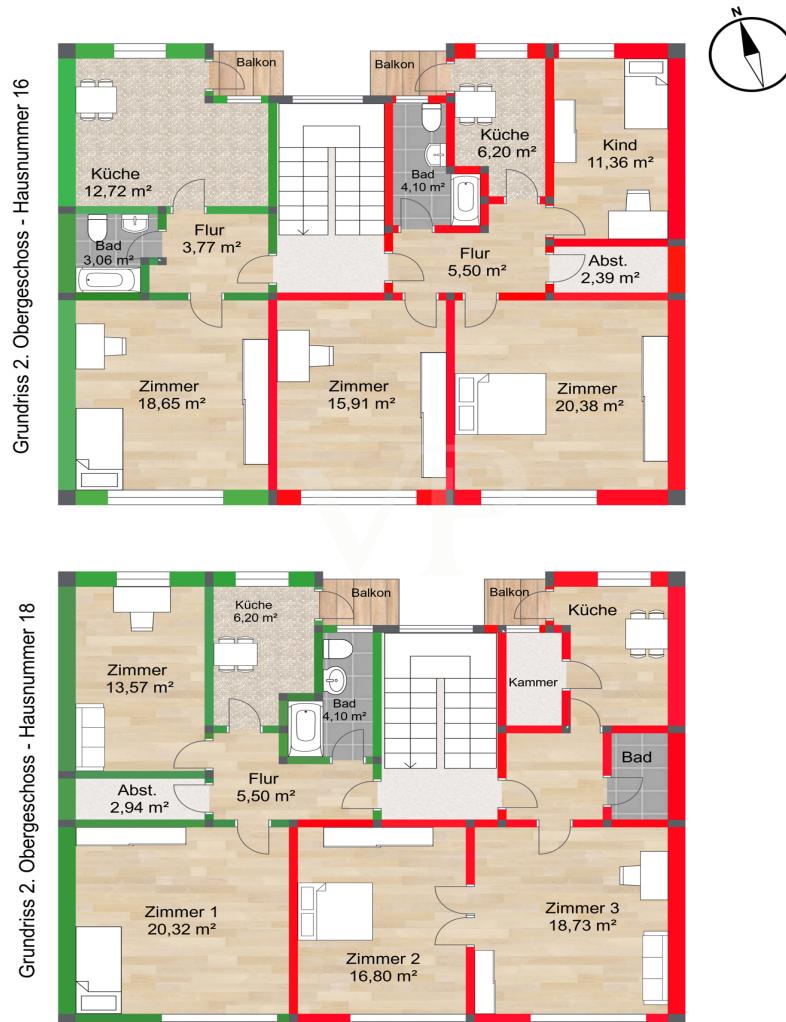


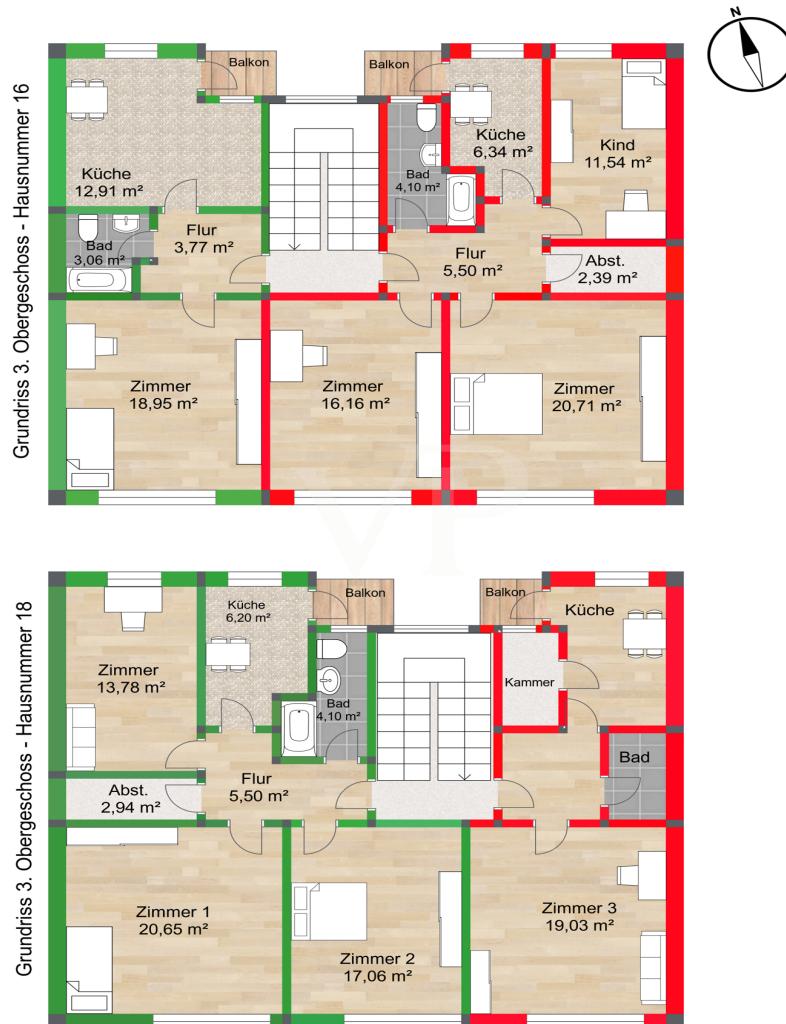
Número de propiedad: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

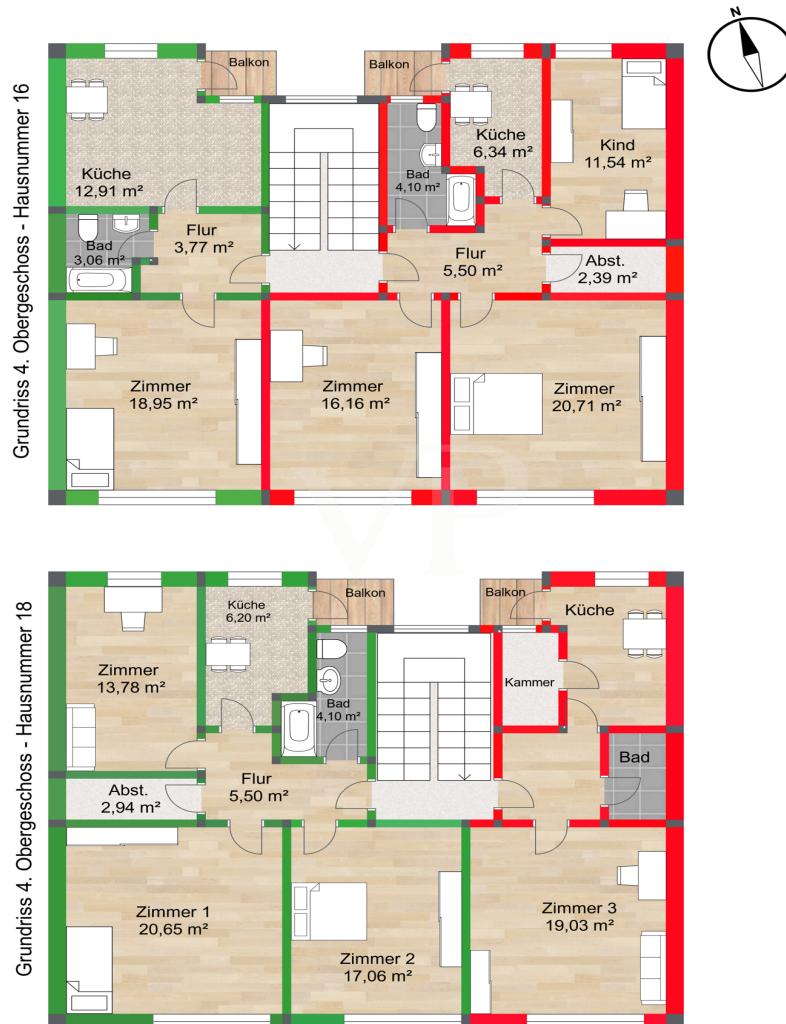
## Planos de planta













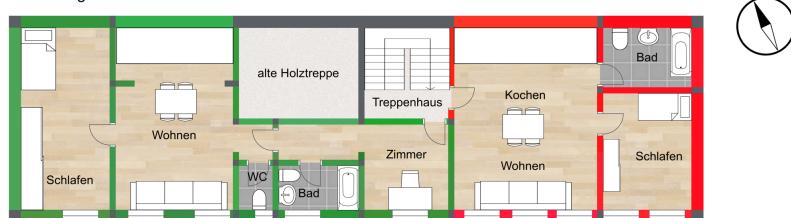
Grundriss Maisonettewohnung - Hausnummer 16 (5. OG + DG)



Grundriss Maisonettewohnung - Hausnummer 18 (5. OG + DG)

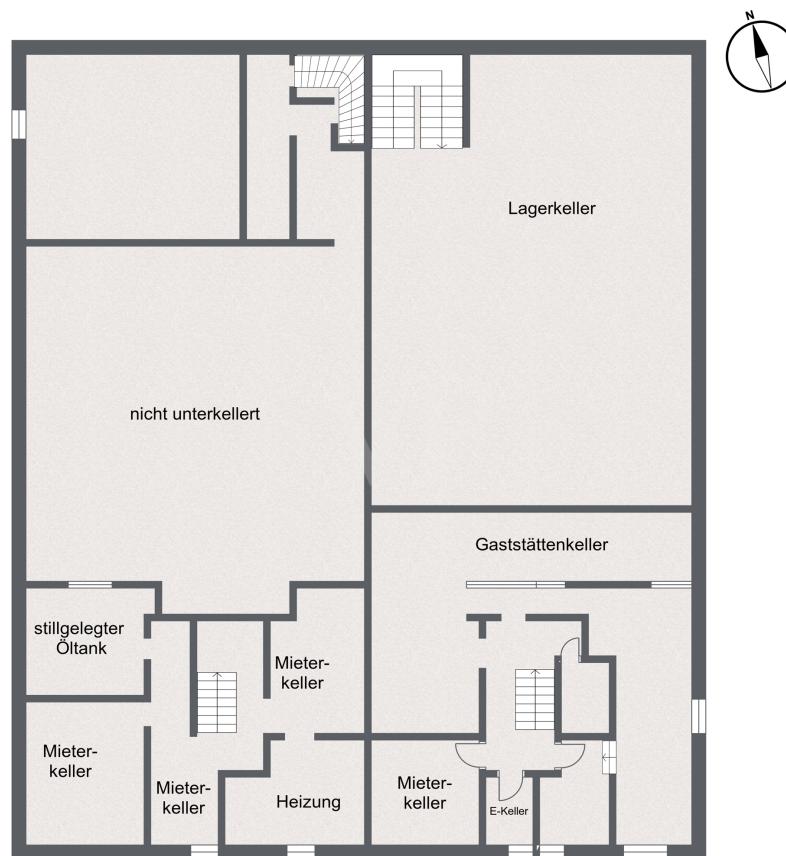


1. Obergeschoß



2. Obergeschoß





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: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Una primera impresión

Ubicado en el corazón del distrito de Maxvorstadt, este complejo, bien mantenido y con un desarrollo a largo plazo, consta de dos edificios de apartamentos con secciones delantera y trasera, así como una estructura central de una sola planta. Ambas propiedades están legalmente subdivididas y cuentan con registros de propiedad independientes, lo que supone una ventaja significativa para futuros usos o estrategias de venta. La superficie total alquilable es de aproximadamente 2157 m<sup>2</sup>, distribuidos en 25 unidades completamente alquiladas, incluyendo dos locales comerciales en la planta baja (un restaurante y una oficina) y unidades predominantemente residenciales en las plantas superiores. El tamaño de los apartamentos varía entre aproximadamente 37 m<sup>2</sup> y aproximadamente 107 m<sup>2</sup>, lo que resulta atractivo para un amplio público objetivo. Las unidades se han modernizado en gran medida; algunos apartamentos en el ático del edificio delantero se han convertido en atractivos dúplex. El ático del edificio trasero también ofrece potencial de desarrollo adicional mediante una posible ampliación (sujeto a la aprobación del permiso de obra). La propiedad se ha mantenido y modernizado continuamente en los últimos años. El estado general es excelente y la estrategia de mantenimiento es sostenible y está garantizada a largo plazo. La renta neta anual actual es de aproximadamente 527.000 €. La propiedad incluye tres garajes y una plaza de aparcamiento exterior, un atractivo añadido dada su ubicación urbana y una ventaja adicional para su potencial de alquiler. \* ¡No dude en contactarnos si tiene alguna pregunta!

Número de propiedad: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Todo sobre la ubicación

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. 26,8?%
- Durchschnittsalter Maxvorstadt:\*\* ca. 38,6 Jahre
- Kaufkraft Stadt München:\*\* ca. 33.996?€ pro Kopf, Kaufkraftindex: 126,5
- Arbeitslosenquote München:\*\* ca. 4,5?%
- Wohnstruktur München:\*\* ca. 76?% Mieter, 24?% Eigentümer

### Infrastruktur (Umgebung)

- Fernbahnhof:\*\* ca. 1?km
- Flughafen München:\*\* ca. 41?km

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

Número de propiedad: C2520009 - 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: C2520009 - 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](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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