München – Bogenhausen

Una guardería muy bien establecida en Bogenhausen con un operador de renombre.

Número de propiedad: C2520010

PRECIO DE COMPRA: 2.950.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 566 m²

Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

- 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: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

De un vistazo

Número de propiedad	C2520010
Año de construcción	2017
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo, 1 x Otros

Precio de compra	2.950.000 EUR
Otros	Otros
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Espacio total	ca. 835 m²
Estado de la propiedad	cuidado
Superficie comercial	ca. 835 m²
Superficie alquilable	ca. 835 m²
Superficie de oficinas	ca. 835 m²

Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	26.02.2027
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	57.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La propiedad

Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La propiedad

Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La propiedad

Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La propiedad

Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

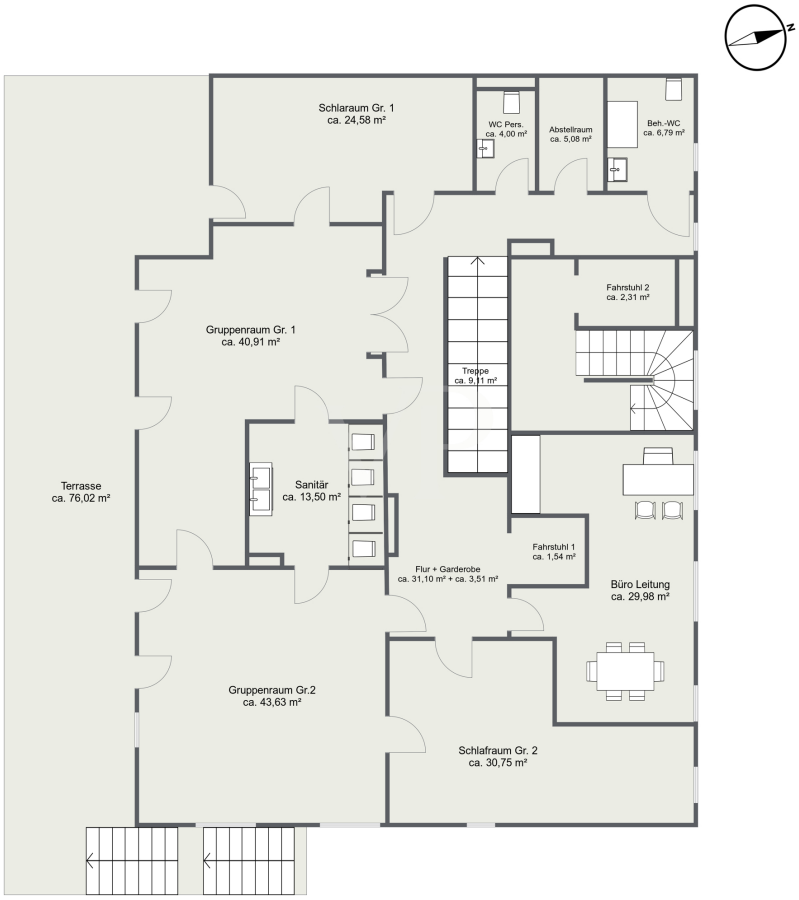
La propiedad

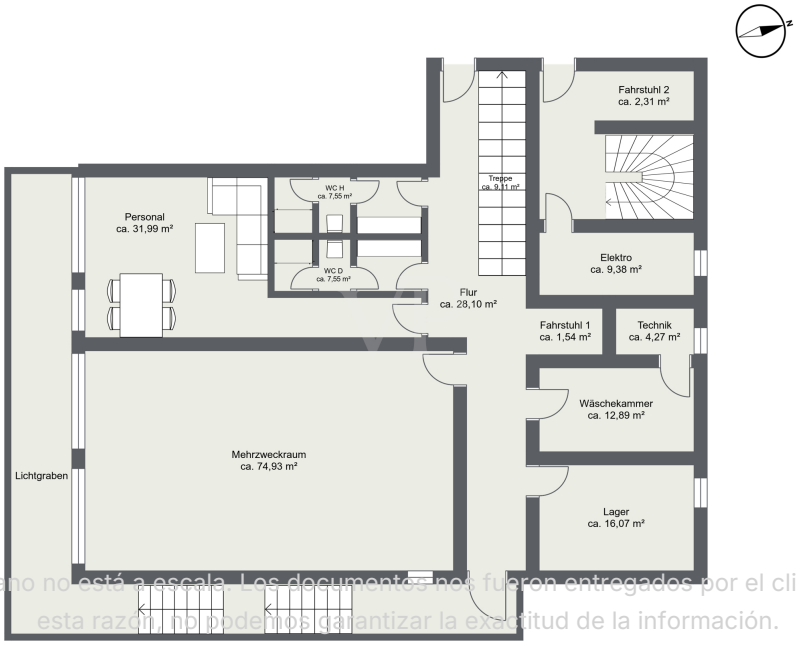
Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La propiedad

Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

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: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Una primera impresión

La guardería, construida en 2017 en Stuntzstraße 18b, en el cotizado distrito muniqués de Bogenhausen, representa una atractiva oportunidad de inversión con visión de futuro. Con una superficie comercial total de aproximadamente 835 m² y una parcela de aproximadamente 566 m², esta moderna instalación ofrece un concepto espacial bien diseñado, amplias zonas de juego y mobiliario de alta calidad. Los niños tienen acceso a aproximadamente 490 m² de espacio exterior y unos 76 m² de terraza en la primera planta. Dispone de dos plazas de aparcamiento subterráneo y una plaza de aparcamiento exterior en la planta baja. La guardería está arrendada a un operador consolidado desde 2017. El contrato de arrendamiento tiene una duración de 15 años e incluye dos prórrogas de cinco años para el inquilino. El operador, una prestigiosa empresa con varias instalaciones en Múnich, gestiona el centro, que cuenta con un total de 50 plazas de guardería y 24 plazas de jardín de infancia. La planta baja está diseñada como guardería y ofrece dos luminosas salas de grupo y un taller. La planta superior alberga la guardería, con dos salas de grupo, dos salas de descanso y una amplia sala multiusos con luz natural, ideal para actividades, eventos para padres y otros fines. Además de las instalaciones para el cuidado infantil, la propiedad cuenta con una completa infraestructura funcional que garantiza un funcionamiento de alta calidad. Esta incluye una cocina para la guardería y el jardín de infancia, con una cocina adicional para el personal, baños modernos para niños, personal y visitas, una oficina para la directora, varios almacenes y una sala para el personal y la técnica. La renta neta actual es de 10.595 € al mes y aumentará en los próximos meses, lo que la convierte en una inversión protegida contra la inflación. Gracias a su moderna construcción, su contrato de arrendamiento a largo plazo con opciones de renovación y la continua demanda de plazas de guardería en el distrito de Bogenhausen, esta guardería ofrece una excelente oportunidad para inversores que buscan estabilidad, seguridad y una revalorización. La guardería se financió parcialmente con fondos del programa de financiación de guarderías y jardines de infancia de la ciudad de Múnich y el Estado Libre de Baviera. Debido a la subvención, existe un período de compromiso de 25 años, que también se inscribe en el registro de la propiedad como servidumbre. Para el comprador, esto significa que la propiedad subvencionada debe seguir funcionando como guardería durante aproximadamente 15 años después de la compra. Una operación de compraventa de acciones sería una opción viable. Esperamos su respuesta y estaremos encantados de proporcionarle más información.

Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Detalles de los servicios

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**

Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

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.

Número de propiedad: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

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