

München - Fürstenried

Attraktives Mehrfamilienhaus in gefragter Münchner Wohnlage – Investment mit Ausbauperspektive

Número de propiedad: C2620004



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 3.000.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 637,59 m² • HABITACIONES: 28 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.169 m²**

Número de propiedad: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

- **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: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

De un vistazo

Número de propiedad	C2620004
Superficie habitable	ca. 637,59 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	28
Dormitorios	20
Baños	12
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje

Precio de compra	3.000.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Espacio total	ca. 1.263 m ²
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Cogeneración fósil	Consumo de energía final	116.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	05.04.2031	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

La propiedad



Número de propiedad: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

La propiedad



Número de propiedad: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

La propiedad



Número de propiedad: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

La propiedad



Número de propiedad: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

La propiedad



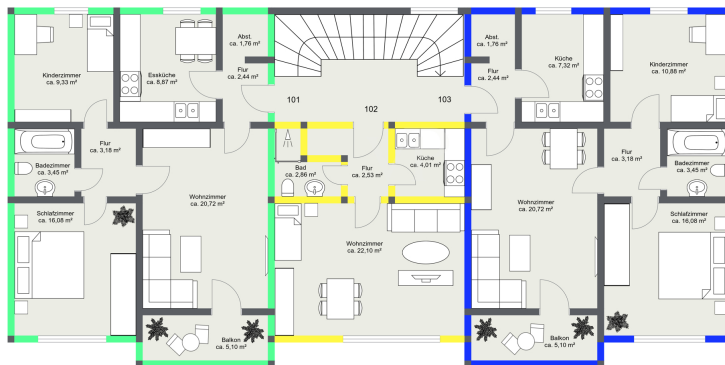
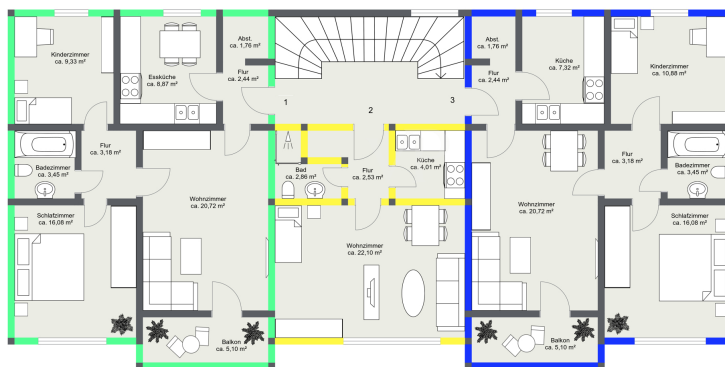
Número de propiedad: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

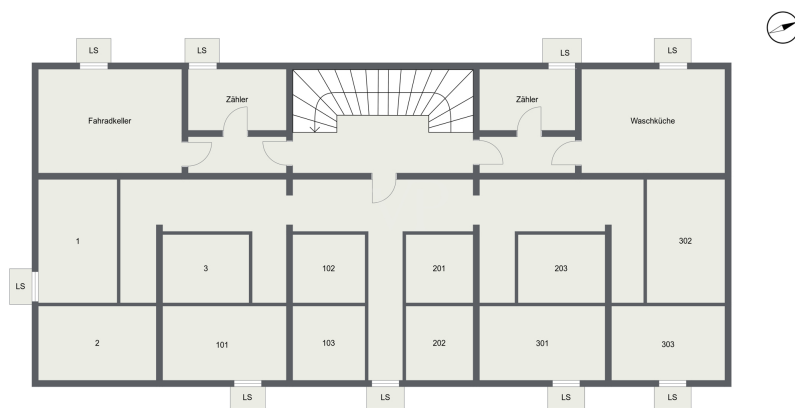
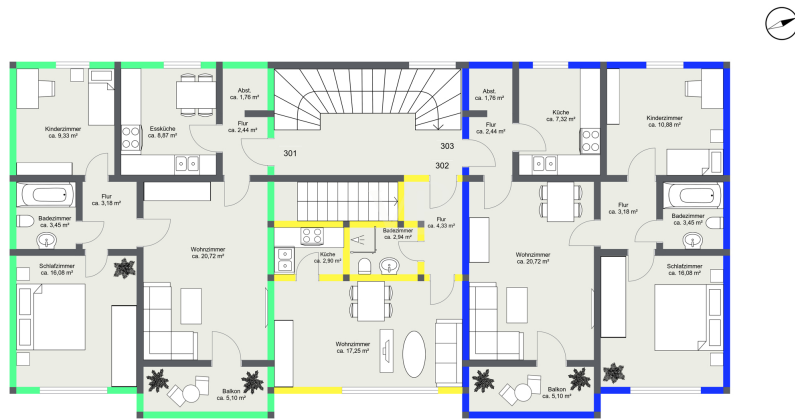
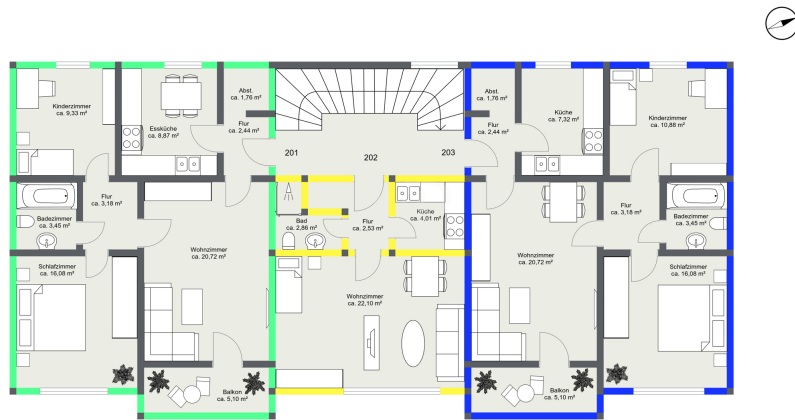
La propiedad



Número de propiedad: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

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: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

Una primera impresión

Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial in begehrter Münchner Wohnlage

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet Anlegern die seltene Gelegenheit, im Münchner Süden in einen werthaltigen Bestand mit langfristiger Perspektive zu investieren. Die Immobilie verbindet bauliche Qualität, eine gewachsene Vermietungsstruktur und attraktives Wertsteigerungspotenzial.

Das in massiver Bauweise errichtete Objekt umfasst 12 Wohneinheiten mit gut vermietbaren Grundrissen und einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Mehrere Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen und sind angenehm in das begrünte Umfeld eingebunden.

Besonders hervorzuheben sind das großzügige Grundstück mit eingewachsenen Außenflächen sowie der separate Garagenhof mit Einzelgaragen, die das Angebot sinnvoll ergänzen und zusätzlichen Mehrwert schaffen.

Die Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten Bestandszustand mit laufend instand gehaltener Bausubstanz. Zugleich bietet der teilweise ursprüngliche Ausstattungsstandard attraktive Möglichkeiten für eine schrittweise qualitative Aufwertung und die damit verbundene Ertragssteigerung. Darüber hinaus eröffnet das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss vor dem Hintergrund vergleichbarer Nachbarbebauung eine interessante Option für eine mögliche Aufstockung oder weitergehende Flächenentwicklung, jeweils vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung und Genehmigung. Ebenso erscheint künftig auch eine Aufteilung nach WEG denkbar, was dem Objekt zusätzliche Flexibilität aus Investorensicht verleihen kann.

Die Lage überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus Ruhe, guter Infrastruktur und schneller Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeiteinrichtungen sowie der öffentliche Nahverkehr sind in angenehmer Distanz erreichbar.

So präsentiert sich hier eine Investmentgelegenheit, die nicht allein durch den heutigen Bestand überzeugt, sondern vor allem durch ihr weiteres Potenzial: eine klassische Münchner Wohnimmobilie mit stabiler Nachfrage und vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Número de propiedad: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

Detalles de los servicios

Highlights:

- * Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten in etablierter Wohnlage
- * Wohnfläche ca. 637 m² mit gut vermietbaren Grundrissen
- * Grundstück ca. 1.169 m²
- * Drei zum Objekt gehörende Einzelgaragen auf separatem Garagengrundstück
- * Teilweise Balkone und Terrassen sowie begrünte Außenflächen
- * Massivbauweise mit gepflegter Grundsubstanz
- * Attraktive Möglichkeiten zur zeitgemäßen Weiterentwicklung einzelner Einheiten
- * Aktuell moderate Mieten mit weiterem Entwicklungspotenzial
- * Aufstockungs- und Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung
- * Möglichkeit der Aufteilung nach WEG
- * Bereits teilweise umgesetzte Mietanpassungen
- * Unterschiedliche Wohnungsgrößen mit breiter Vermietbarkeit und Ansprache eines vielseitigen Mieterklientels
- * Sehr gute Infrastruktur mit nahegelegener U-Bahn-Station und schneller Anbindung an die Innenstadt
- * Bestandsimmobilie mit stabiler Vermietbarkeit und langfristiger Perspektive

Número de propiedad: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

Todo sobre la ubicación

München zählt zu den dynamischsten und wirtschaftlich stärksten Metropolen Deutschlands. Eine hohe Kaufkraft, der anhaltende Zuzug sowie die breit aufgestellte Unternehmenslandschaft bilden die Grundlage für einen robusten Immobilienmarkt. Besonders gut angebundene und etablierte Wohnlagen profitieren von einer konstanten Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die hohe Lebensqualität und die wirtschaftliche Stärke der Stadt unterstreichen die langfristige Attraktivität des Standorts.

Im Münchner Süden bietet Fürstenried-West eine gewachsene, grüne und zugleich sehr gut erreichbare Wohnlage. Der Stadtteil überzeugt durch ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld, kurze Wege in die Natur sowie die Nähe zum Forstenrieder Park. Über die U-Bahn-Linie U3 ist die Innenstadt komfortabel erreichbar. Diese Verbindung aus naturnahem Wohnen, urbaner Nähe und guter Versorgung macht den 19. Stadtbezirk Münchens zu einem gefragten Wohnstandort.

Auch die Nahversorgung ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter der Forstenrieder Park, Sportanlagen und Spielplätze. Die U-Bahn-Station Fürstenried West sowie mehrere Busverbindungen gewährleisten eine flexible Mobilität innerhalb Münchens.

Für Investoren bietet die Lage eine überzeugende Mischung aus solider Marktposition, hoher Wohnqualität und verlässlichen Rahmenbedingungen. Die gewachsene Struktur, die Nähe zu großen Erholungsflächen und die gute Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt schaffen langfristig attraktive Perspektiven. Forstenried präsentiert sich damit als zukunftssicherer Wohnstandort im Münchner Süden.

Número de propiedad: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

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: C2620004 - 81475 München - Fürstenried

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