

München / Kleinhadern – Hadern

Ensemble composé d'un immeuble résidentiel et d'un immeuble commercial, situé en plein centre d'Hadern.

**CODE DU BIEN: C2420015**



**PRIX D'ACHAT: 5.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 446 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.180 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	C2420015	Prix d'achat	5.490.000 EUR
Surface habitable	ca. 446 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Type de toiture	à deux versants	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1998	Technique de construction	massif
Place de stationnement	9 x Parking souterrain	Surface de plancher	ca. 1.140 m <sup>2</sup>
		Espace commercial	ca. 593 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 1140 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	07.09.2030	Consommation finale d'énergie	169.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E

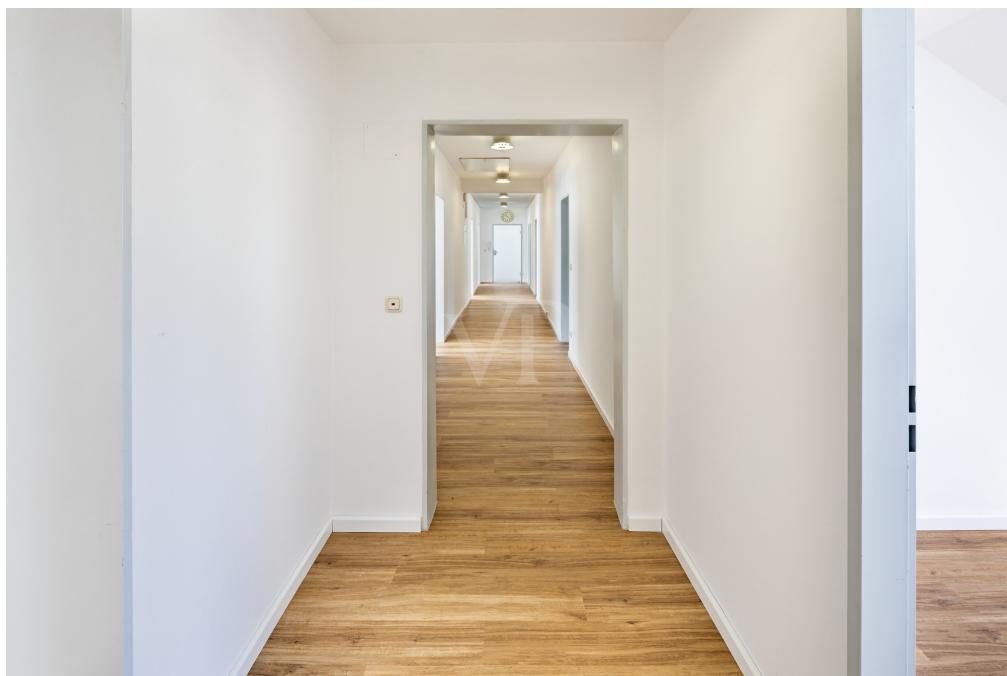
**CODE DU BIEN: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern**

## La propriété



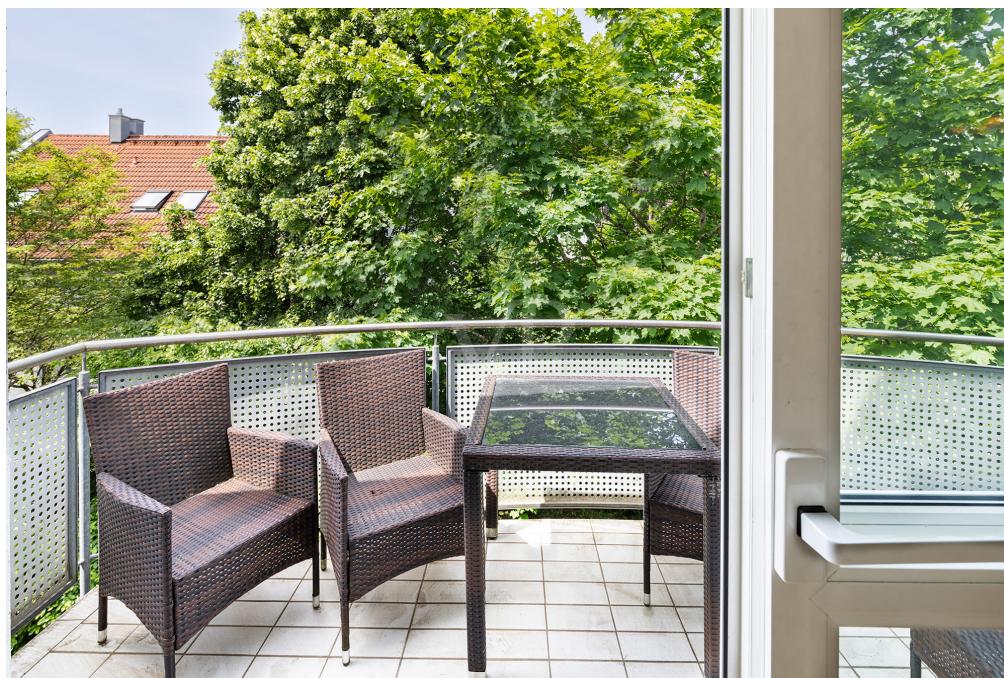
**CODE DU BIEN: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern**

## La propriété



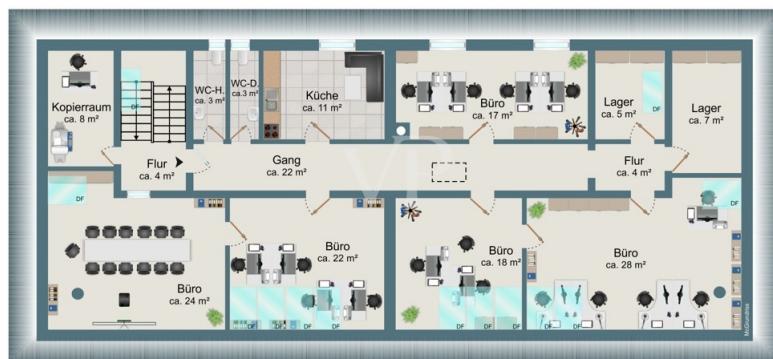
CODE DU BIEN: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## La propriété



CODE DU BIEN: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern**

## Une première impression

Le prestigieux immeuble mixte que nous proposons bénéficie d'un emplacement privilégié dans le quartier de Großhadern à Munich et, grâce à sa combinaison d'espaces résidentiels et commerciaux, représente une opportunité d'investissement exceptionnellement attractive. L'immeuble de bureaux, initialement construit en 1963 sur deux étages, a été agrandi d'un étage en 1998, année de construction du bâtiment résidentiel. Situés à proximité de la Fürstenrieder Straße, l'immeuble de bureaux moderne de trois étages et l'immeuble de cinq appartements sont facilement accessibles en voiture et en transports en commun. Le bâtiment principal comprend trois bureaux spacieux, actuellement loués à long terme. Le bâtiment secondaire abrite cinq appartements modernes, également loués. Neuf places de parking sont mises à la disposition des locataires dans le garage souterrain. Les bureaux bénéficient de grandes fenêtres laissant entrer une abondante lumière naturelle. Le bâtiment résidentiel, situé à l'arrière de la propriété, garantit un environnement calme et agréable. Les appartements de trois pièces sont meublés avec goût et disposent de toilettes invités, d'une salle de bains, du chauffage au sol et de parquet. Chaque appartement comprend une buanderie, un local à vélos et une cave, ainsi qu'un vaste espace au sous-sol pouvant servir de bureaux. Nous serons ravis de recevoir votre demande et d'organiser une visite à votre convenance.

**CODE DU BIEN: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern**

## Détails des commodités

- Hochwertige Ausstattung
- Erstklassige Infrastruktur
- Grundstücksfläche ca. 1.180 m<sup>2</sup>
- Bürofläche Bürogebäude ca. 593 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Bürogebäude ca. 694 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Wohngebäude ca. 446 m<sup>2</sup>
- Insgesamt acht Wohn- und Büroeinheiten
- Teilweise individuell steuerbarer außenliegender Sonnenschutz
- Sehr gute Raumaufteilung
- Terrassen und Balkone vorhanden
- Neun Stellplätze in der Tiefgarage
- Komplett vermietet

**CODE DU BIEN: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern**

## Tout sur l'emplacement

### Hadern

Hadern zählt zu den beliebtesten Lagen in München. Es bietet neben seinem urbanen Flair, der hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung auch ein abwechslungsreiches Freizeitangebot und Nähe zu Naherholungsgebieten. Die gute Lage und die zahlreichen Parks geben diesem Stadtteil eine ganz besondere Note. Die A96 ist ebenfalls in wenigen Autominuten erreichbar. In jeweils nur ca. 8 Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Haltestelle "Holzapfelkreuth" oder "Haderner Stern". Die Innenstadt erreicht man in rund 12 Minuten, den Flughafen München in ca. 45 Minuten Fahrzeit.

Highlight ist sicherlich das nahe gelegene Einkaufszentrum "Haderner Stern". Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie zahlreiche Shopping Möglichkeiten, Arzt- und Zahnartzpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Klinikum Großhadern ist auch umweit der Wohnanlage.

Vertreten sind Firmen der Medizintechnik, Industrie - und Handwerksunternehmen und Logistik sind ebenso die Hotellerie, Handel und Gastronomie.

### Demographische Zahlen

Einwohnerzahl Hadern: 50.165 (Stand Dezember 2019)

Einwohnerzahl gesamte Stadt München inklusive Stadtbezirk Hadern: 1,456 Millionen (Stand Dezember 2018)

Kaufkraftindex Stadt München: Kaufkraft 2019 pro Einwohner in € 31.925

Kaufkraftindex von 134,3

Arbeitslosenquote München: 3,4 % (Stand Dezember 2019)

Mieterquote München =76,2 % (Stand Dezember 2016)

Eigentümerquote München = 23,8 % (Stand Dezember 2016)

### Infrastruktur

Fernbahnhof = ca. 7 km

Flughafen München = ca. 44 km

Landesgrenze Österreich = ca. 95 km

A95 = ca. 3 km

A96 = ca. 2 km

A8 = ca. 10 km

**CODE DU BIEN: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern**

## Plus d'informations

**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

**CODE DU BIEN: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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