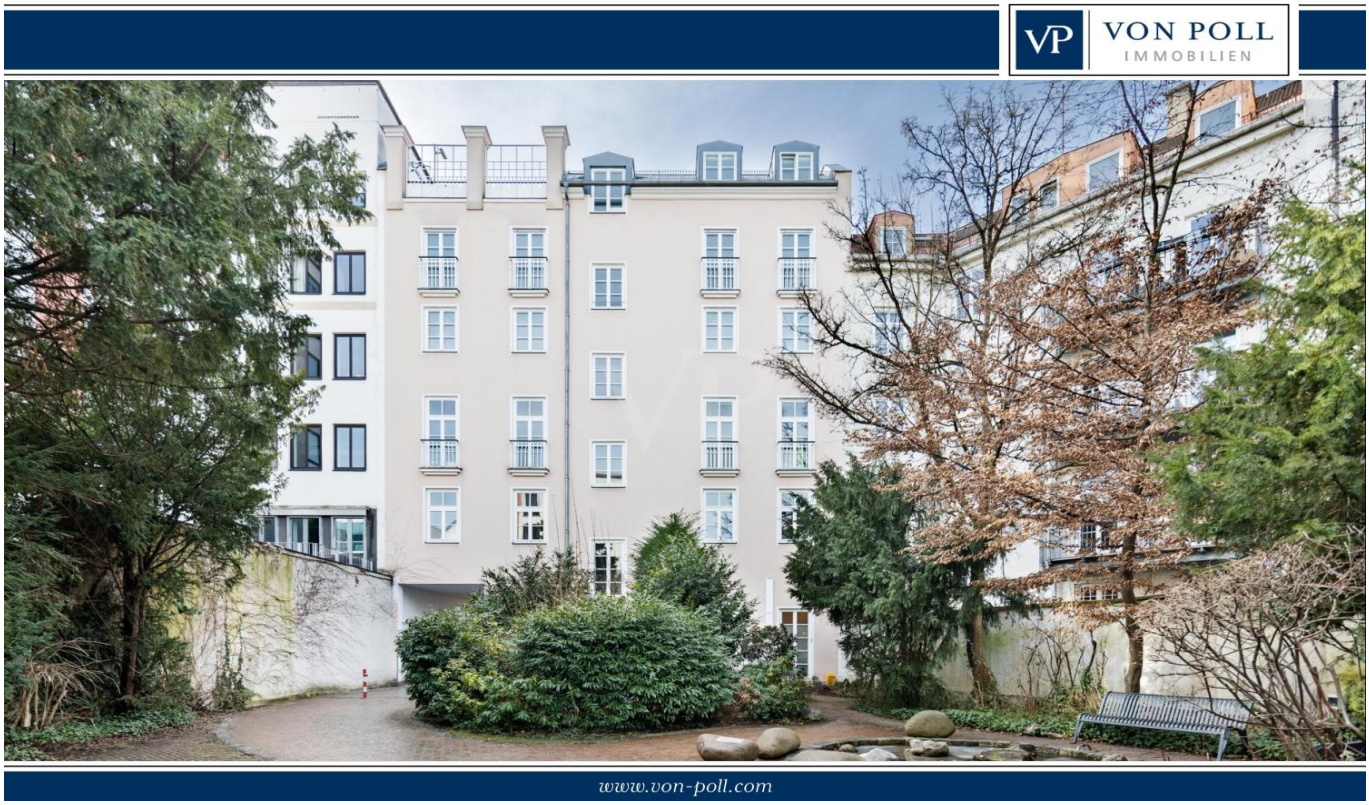
München – Maxvorstadt

Immeuble résidentiel et commercial exclusif dans un emplacement de premier choix

CODE DU BIEN: C2420017



PRIX D'ACHAT: 8.700.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 280 m^2

CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

- 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: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	C2420017
Surface habitable	ca. 280 m²
Année de construction	1865
Place de stationnement	12 x Parking souterrain

Prix d'achat	8.700.000 EUR
Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Surface total	ca. 930 m²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 650 m²
Espace locatif	ca. 930 m²

CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

Informations énergétiques

Certification énergétique	Legally not required

CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

La propriété





CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

La propriété





CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

La propriété





CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

La propriété





CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

La propriété





CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

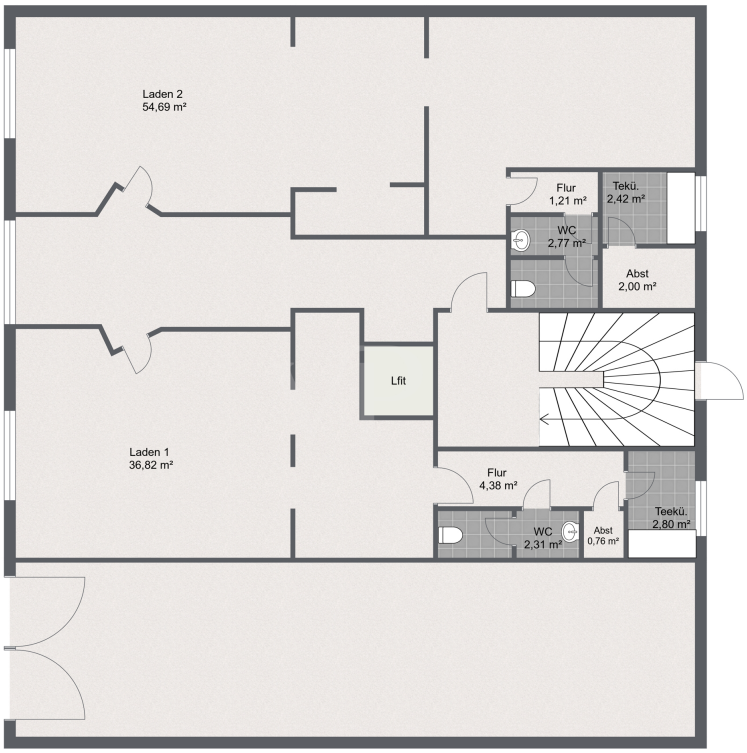
La propriété

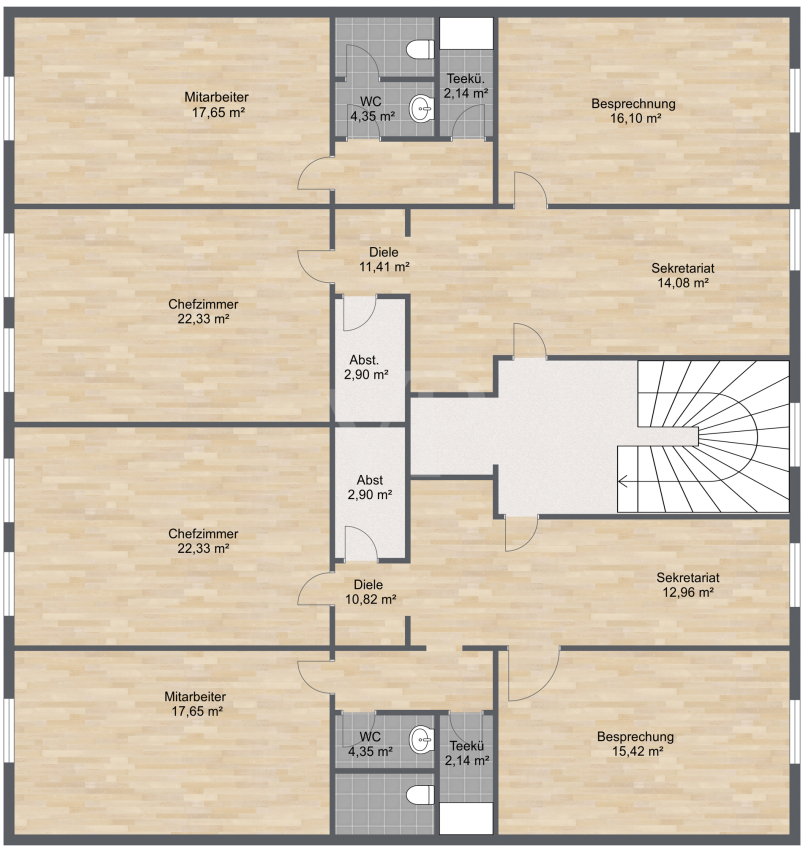


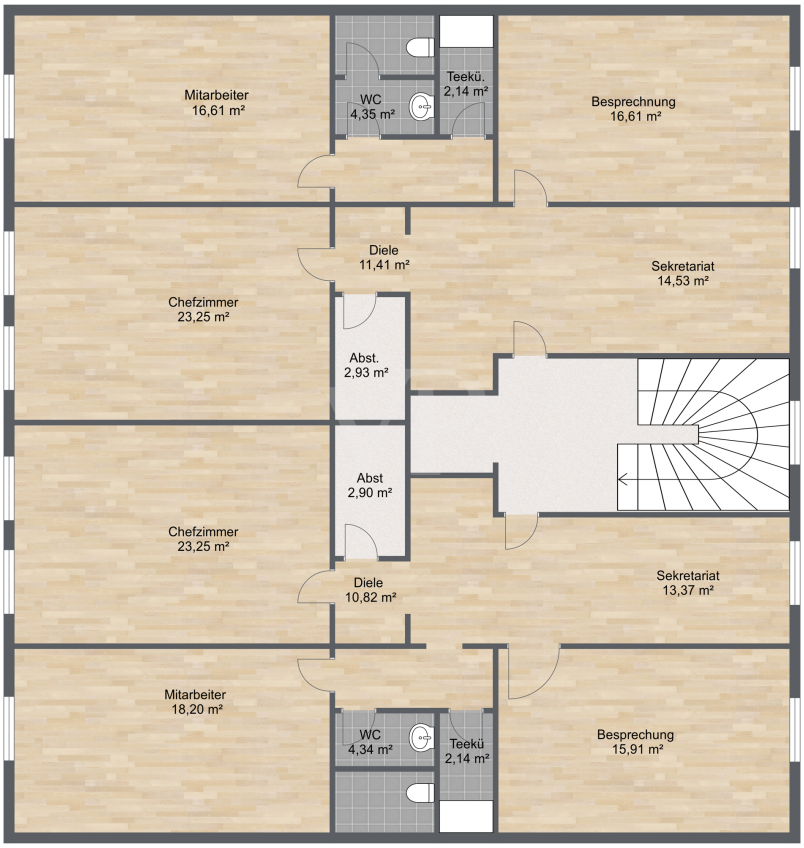


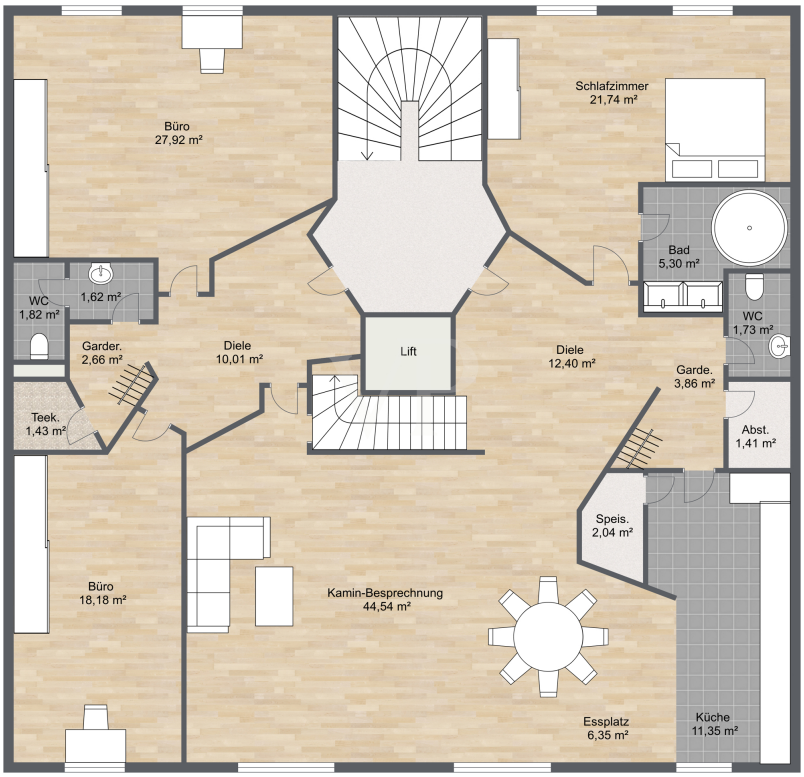
CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

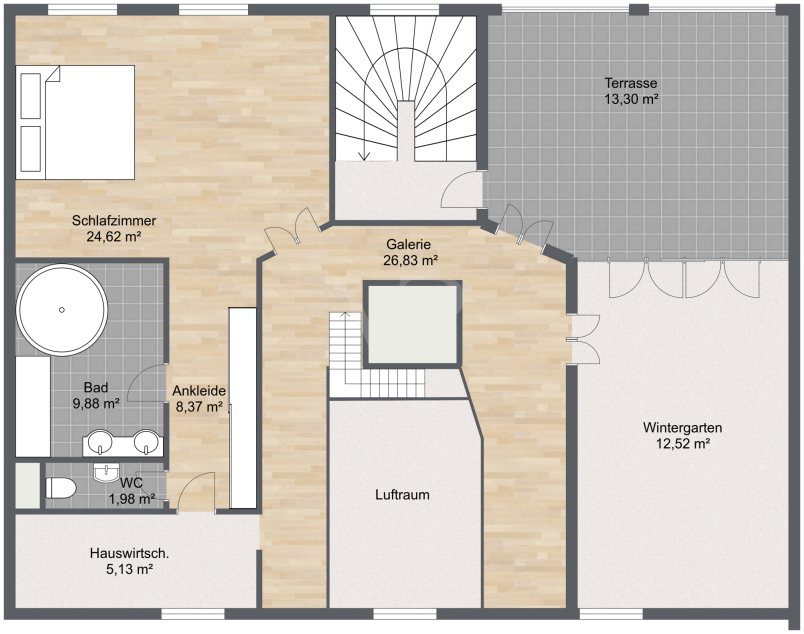
Plans d'étage




Mitarbeiter
17,65 m²
WC
4,35 m²
Teekü.
2,14 m²
Besprechnung
16,10 m²
Diele
11,41 m²
Sekretariat
14,08 m²
Chefzimmer
22,33 m²
Abst.
2,90 m²
Abst
2,90 m²
Chefzimmer
22,33 m²
Diele
10,82 m²
Sekretariat
12,96 m²
Mitarbeiter
17,65 m²
WC
4,35 m²
Teekü
2,14 m²
Besprechung
15,42 m²


Mitarbeiter
16,61 m²
WC
4,35 m²
Teekü.
2,14 m²
Besprechnung
16,61 m²
Diele
11,41 m²
Sekretariat
14,53 m²
Chefzimmer
23,25 m²
Abst.
2,93 m²
Abst
2,90 m²
Chefzimmer
23,25 m²
Diele
10,82 m²
Sekretariat
13,37 m²
Mitarbeiter
18,20 m²
WC
4,34 m²
Teekü
2,14 m²
Besprechung
15,91 m²


Büro
27,92 m²
Schlafzimmer
21,74 m²
Bad
5,30 m²
WC
1,82 m²
1,62 m²
Garder.
2,66 m²
Diele
10,01 m²
Lift
Diele
12,40 m²
WC
1,73 m²
Garde.
3,86 m²
Teek.
1,43 m²
Abst.
1,41 m²
Speis.
2,04 m²
Büro
18,18 m²
Kamin-Besprechnung
44,54 m²
Essplatz
6,35 m²
Küche
11,35 m²



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: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

Une première impression

Situé au cœur du quartier très prisé de Maxvorstadt, directement sur la Stiglmaierplatz, cet imposant immeuble résidentiel et commercial, à la façade historique, est classé monument historique. Construit en 1865, il a fait l'objet d'une rénovation complète en 1982 et offre une grande flexibilité d'aménagement grâce à sa combinaison de locaux commerciaux et résidentiels. Le rez-de-chaussée comprend deux espaces commerciaux attrayants d'environ 46 m² (actuellement disponible à la location) et 63 m² (loué depuis 2013). Les trois premiers étages abritent trois bureaux spacieux : – 1er étage : environ 180 m² – 2e étage : environ 181 m² – 3e étage : environ 181 m². Le local commercial situé au rez-de-chaussée, à droite (46 m²), est actuellement disponible à la location. Les espaces des 2e et 3e étages seront vacants à compter du 1er janvier 2026 et pourront être reloués ou occupés par le propriétaire. L'immeuble est surmonté d'un appartement en duplex exclusif occupant le 4e étage et les combles, offrant environ 280 m² de surface habitable répartie sur deux niveaux, pouvant être occupé par le propriétaire ou mis en location. La propriété comprend également 12 places de parking individuelles et 18 places de parking duplex, offrant un stationnement pratique aux locataires et aux propriétaires, dont certaines sont déjà louées. Si tous les espaces commerciaux sont loués, nous prévoyons un loyer annuel cible d'environ 190 000 €. Ce bien allie le charme de l'histoire à une utilisation moderne et représente une opportunité exceptionnelle pour les investisseurs ou les propriétaires occupants recherchant un emplacement de premier choix, une excellente visibilité et une clientèle attractive. Nous serons heureux de vous fournir, sur demande, des documents complémentaires, des informations sur les revenus locatifs et des photos supplémentaires.

CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

Détails des commodités

HIGHLGHTS
- 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

CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

Tout sur l'emplacement

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
Autobahnanbindungen:
A9: ca. 2 km
A8: ca. 7 km
A99 (Autobahnring München): ca. 9 km
A92: ca. 11 km
A96: ca. 14 km

CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

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.

CODE DU BIEN: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

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

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

www.von-poll.com