

München – Maxvorstadt

# Complexe d'appartements dans un quartier recherché de Munich, quartier de Maxvorstadt

CODE DU BIEN: C2520009



PRIX D'ACHAT: 14.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 2.157,69 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 52 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 840 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: C2520009 - 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: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	C2520009
Surface habitable	ca. 2.157,69 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	52
Chambres à coucher	44
Salles de bains	20
Année de construction	1956
Place de stationnement	1 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	14.500.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	08.03.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	81.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1956



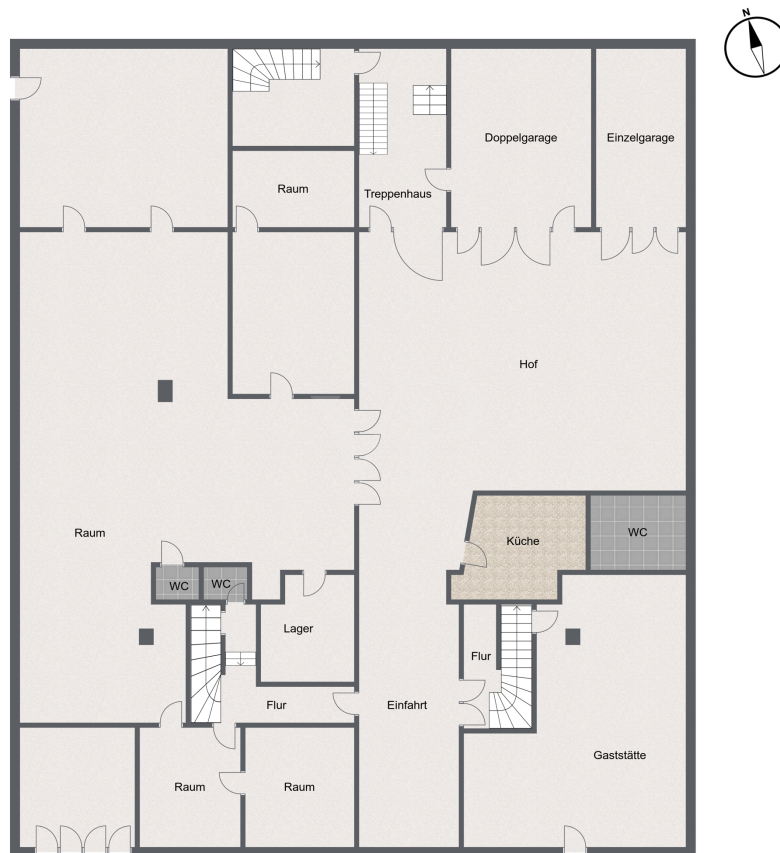
CODE DU BIEN: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## La propriété

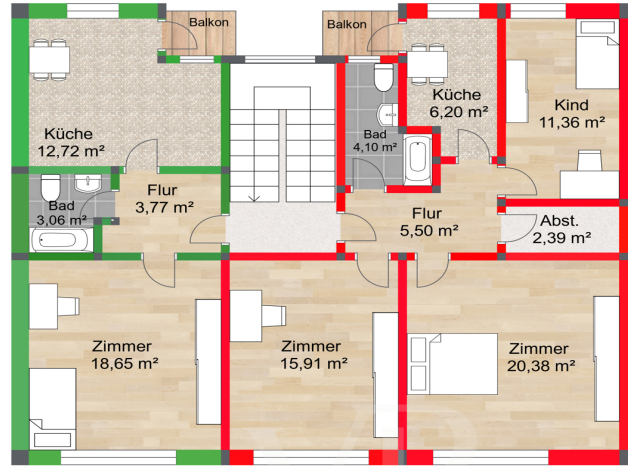


CODE DU BIEN: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

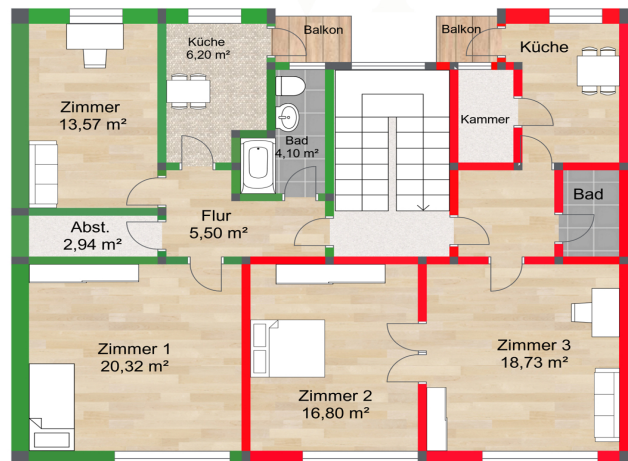
## Plans d'étage



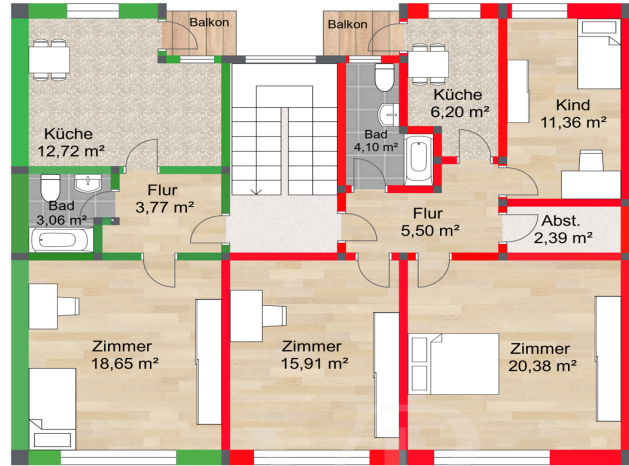
Grundriss 1. Obergeschoss - Hausnummer 16



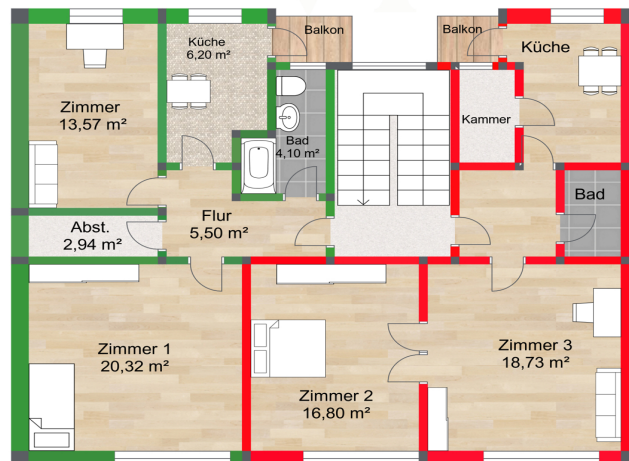
Grundriss 1. Obergeschoss - Hausnummer 18



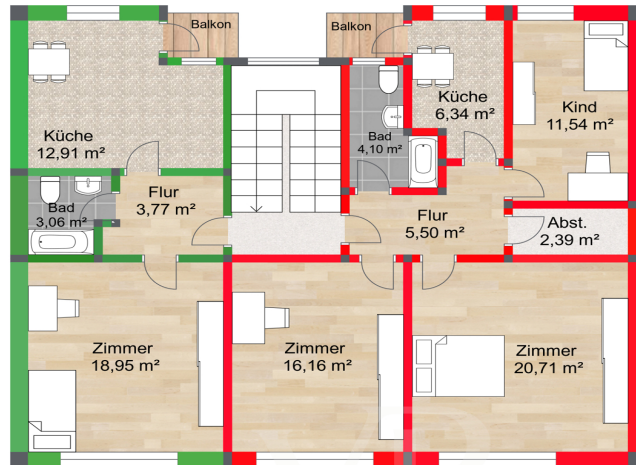
Grundriss 2. Obergeschoss - Hausnummer 16



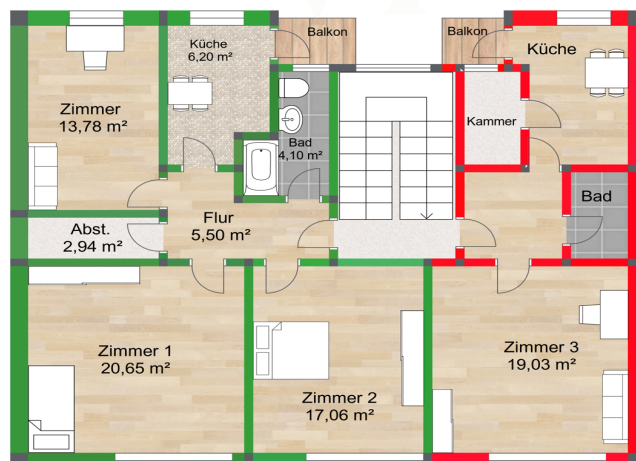
Grundriss 2. Obergeschoss - Hausnummer 18



Grundriss 3. Obergeschoss - Hausnummer 16

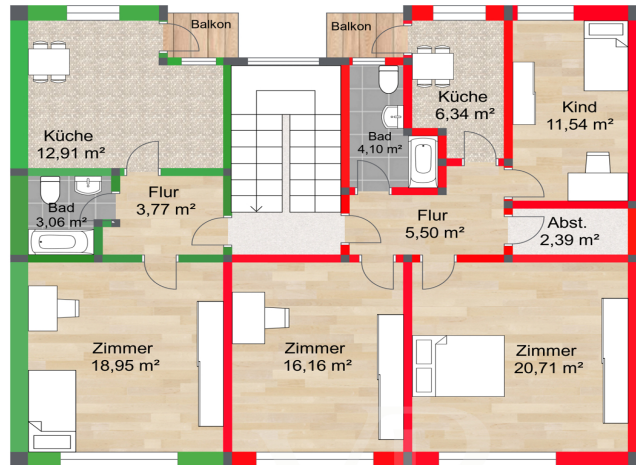


Grundriss 3. Obergeschoss - Hausnummer 18

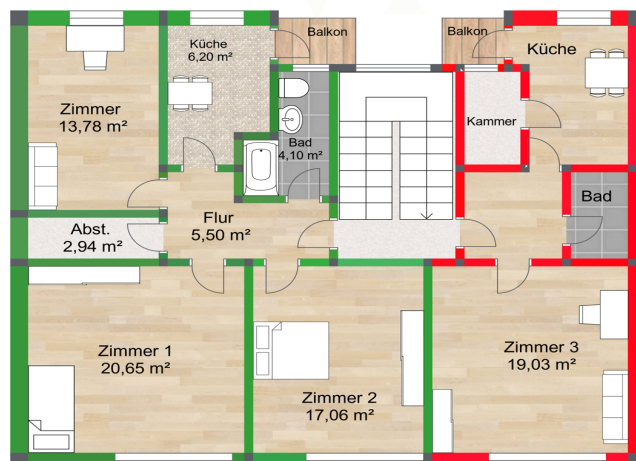




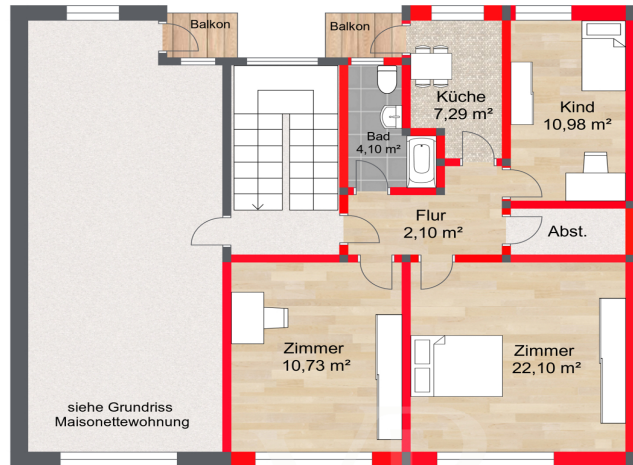
Grundriss 4. Obergeschoss - Hausnummer 16



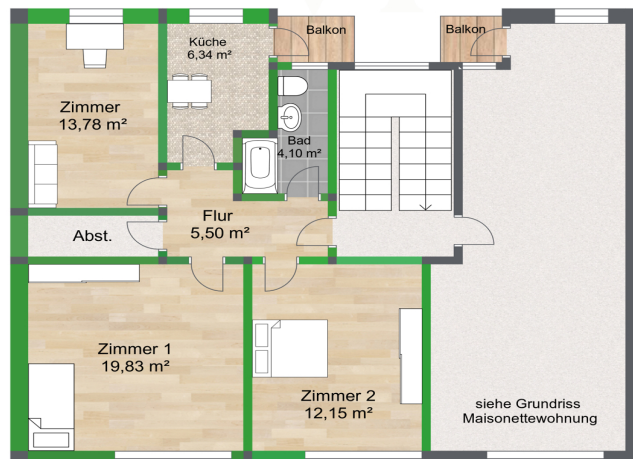
Grundriss 4. Obergeschoss - Hausnummer 18



Grundriss 5. Obergeschoss - Hausnummer 16

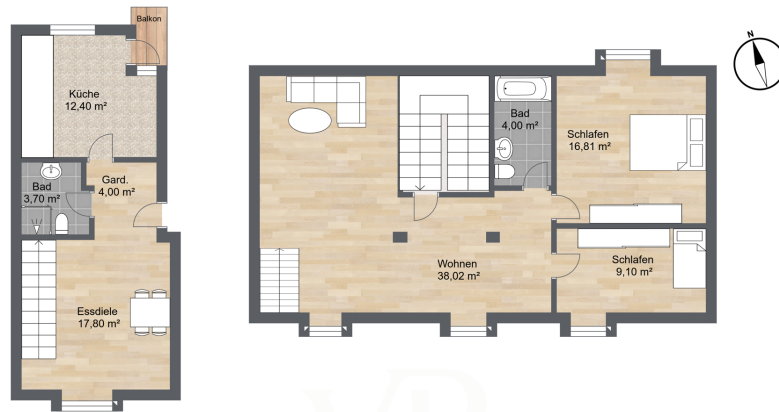


Grundriss 5. Obergeschoss - Hausnummer 18





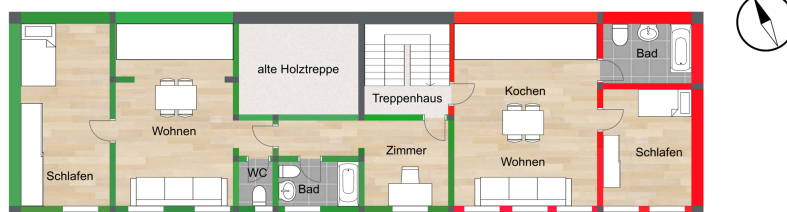
Grundriss Maisonettewohnung - Hausnummer 16 (5. OG + DG)



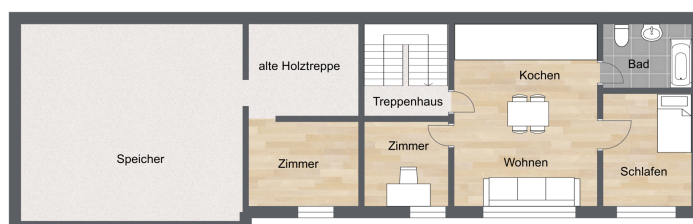
Grundriss Maisonettewohnung - Hausnummer 18 (5. OG + DG)

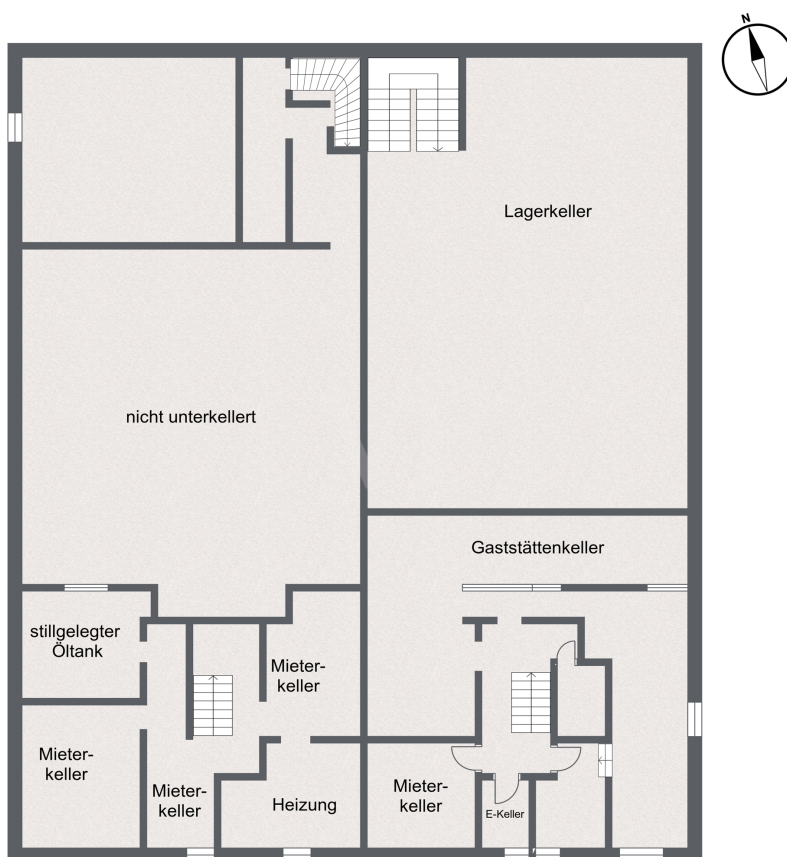


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss





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: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt**

## Une première impression

Situé au cœur du quartier de Maxvorstadt, ce complexe bien entretenu et développé de longue date comprend deux immeubles d'appartements avec des ailes avant et arrière, ainsi qu'un bâtiment central de plain-pied. Les deux propriétés sont légalement divisées et disposent de cadastres distincts, un atout majeur pour les stratégies d'utilisation ou de vente futures. La surface locative totale est d'environ 2 157 m<sup>2</sup>, répartie sur 25 logements entièrement loués, dont deux espaces commerciaux au rez-de-chaussée (un restaurant et des bureaux) et des appartements principalement résidentiels aux étages supérieurs. La superficie des appartements varie d'environ 37 m<sup>2</sup> à environ 107 m<sup>2</sup>, ce qui les rend attractifs pour une large clientèle. Les logements sont en grande partie modernisés ; certains appartements situés dans les combles de l'immeuble avant ont été transformés en charmants duplex. Les combles de l'immeuble arrière offrent également un potentiel de développement supplémentaire grâce à une possible extension (sous réserve d'obtention du permis de construire). L'immeuble a fait l'objet d'un entretien et d'une modernisation continus ces dernières années. Son état général est excellent et la stratégie de maintenance est durable et sécurisée à long terme. Le loyer annuel net actuel est d'environ 527 000 €. La propriété comprend trois garages et une place de parking extérieure – un atout majeur compte tenu de son emplacement urbain et un avantage supplémentaire pour son potentiel locatif. \* N'hésitez pas à nous contacter pour toute question !

CODE DU BIEN: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Détails des commodités

### 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

CODE DU BIEN: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Tout sur l'emplacement

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. 26,87%
- Durchschnittsalter Maxvorstadt:\*\* ca. 38,6 Jahre
- Kaufkraft Stadt München:\*\* ca. 33.996?€ pro Kopf, Kaufkraftindex: 126,5
- Arbeitslosenquote München:\*\* ca. 4,57%
- Wohnstruktur München:\*\* ca. 767% Mieter, 247% 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

**CODE DU BIEN: C2520009 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: C2520009 - 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](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)