München – Bogenhausen

Une crèche très bien établie à Bogenhausen, dirigée par un gérant renommé.

CODE DU BIEN: C2520010

PRIX D'ACHAT: 2.950.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 566 m²

CODE DU BIEN: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

- 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: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	C2520010
Année de construction	2017
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 1 x Autre

Prix d'achat	2.950.000 EUR
Divers	Divers
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Surface total	ca. 835 m²
État de la propriété	Bon état
Espace commercial	ca. 835 m²
Espace locatif	ca. 835 m²
surface de bureaux	ca. 835 m²

CODE DU BIEN: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.02.2027
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	57.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La propriété

CODE DU BIEN: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La propriété

CODE DU BIEN: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La propriété

CODE DU BIEN: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La propriété

CODE DU BIEN: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

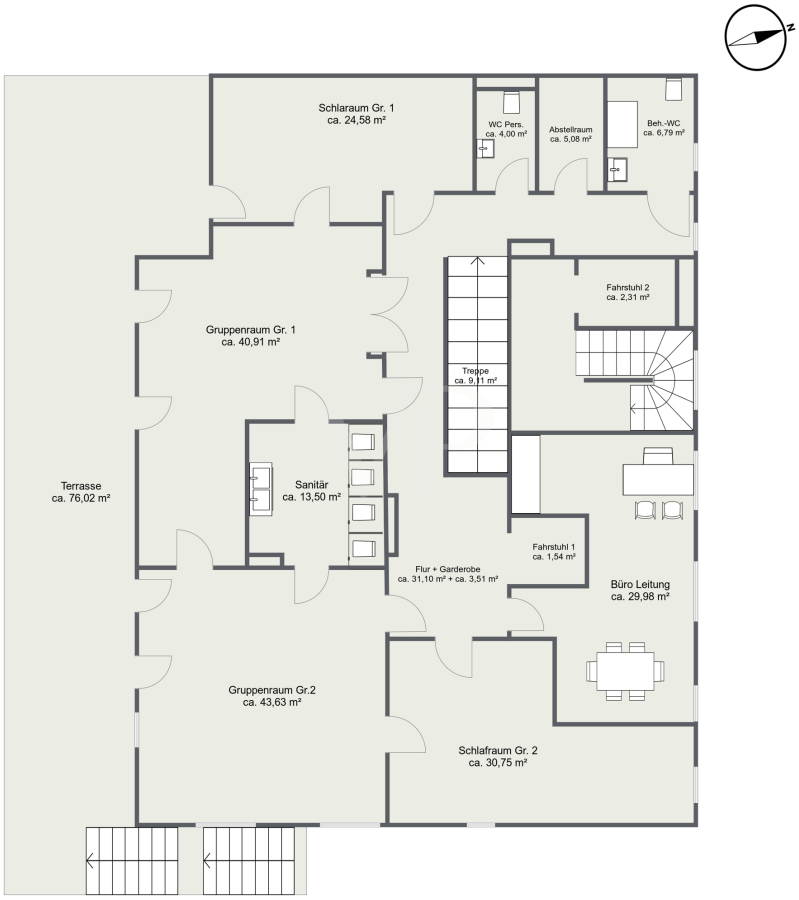
La propriété

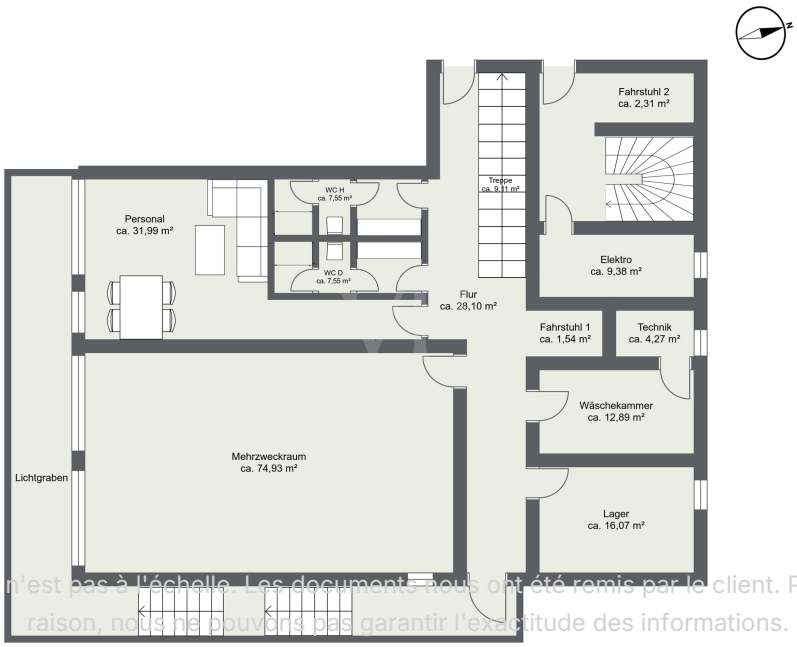
CODE DU BIEN: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La propriété

CODE DU BIEN: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

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: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Une première impression

La crèche, construite en 2017 au 18b, rue Stuntzstraße, dans le quartier prisé de Bogenhausen à Munich, représente une opportunité d'investissement attractive et pérenne. Sur une surface commerciale totale d'environ 835 m² et un terrain d'environ 566 m², cet établissement moderne offre un agencement bien pensé, de vastes aires de jeux et un mobilier de qualité. Les enfants bénéficient d'environ 490 m² d'espace extérieur et d'une terrasse d'environ 76 m² au premier étage. Deux places de parking souterraines et une place de parking extérieure sont disponibles. La crèche est louée à un exploitant reconnu depuis 2017. Le bail est d'une durée de 15 ans et comprend deux options de prolongation de cinq ans chacune. L'exploitant, une entreprise réputée possédant plusieurs établissements à Munich, gère la crèche, qui compte 50 places en maternelle et 24 places en crèche. Le rez-de-chaussée est aménagé en salle de maternelle et propose deux salles de groupe lumineuses ainsi qu'un atelier. L'étage supérieur abrite la crèche avec deux salles de groupe, deux salles calmes et une grande salle polyvalente baignée de lumière naturelle, pouvant accueillir des activités, des réunions de parents et autres événements. Outre les installations pour la petite enfance, le bâtiment bénéficie d'une infrastructure fonctionnelle complète garantissant un fonctionnement optimal. Celle-ci comprend une cuisine commune à la crèche et à l'école maternelle, ainsi qu'une cuisine supplémentaire pour le personnel, des sanitaires modernes pour les enfants, le personnel et les visiteurs, un bureau pour la directrice de la crèche, plusieurs espaces de rangement et un local technique et de personnel. Le loyer net actuel s'élève à 10 595 € par mois et augmentera dans les prochains mois, confirmant ainsi le caractère sûr de cet investissement face à l'inflation. Grâce à sa construction moderne, son bail de longue durée avec options de renouvellement et la demande soutenue de places en crèche dans le quartier de Bogenhausen, cette crèche représente une excellente opportunité pour les investisseurs en quête de stabilité, de sécurité et de valorisation. Le financement de la crèche a été assuré en partie par la Ville de Munich et le programme de financement des crèches et écoles maternelles de l'État libre de Bavière. Grâce à la subvention, un engagement de 25 ans est requis, inscrit au registre foncier sous forme de servitude. Pour l'acquéreur, cela signifie que le bien subventionné devra continuer d'être exploité comme garderie pendant environ 15 ans après l'achat. Un partage des parts pourrait être envisagé. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

CODE DU BIEN: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Détails des commodités

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**

CODE DU BIEN: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

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: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

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