

München / Kleinhadern – Hadern

# Lakóépületből és kereskedelmi épületből álló épületegyüttes Hadern központi részén

VP azonosító: C2420015



VÉTELÁR: 5.490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 446 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 1.180 m<sup>2</sup>

VP azonosító: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | C2420015               |
| Hasznos lakótér       | ca. 446 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Építés éve            | 1998                   |
| Parkolási lehetőségek | 9 x Mélygarázs         |

|                      |                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| Vételár              | 5.490.000 EUR                                      |
| Jutalék              | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                            |
| Hasznos terület      | ca. 1.140 m <sup>2</sup>                           |
| Kereskedelmi terület | ca. 593 m <sup>2</sup>                             |
| Bérelhető terület    | ca. 1140 m <sup>2</sup>                            |

VP azonosító: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                     | Gáz        | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 169.60 kWh/m²a      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 07.09.2030 | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |                                                                  |                     |

VP azonosító: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Az ingatlan



VP azonosító: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Az ingatlan



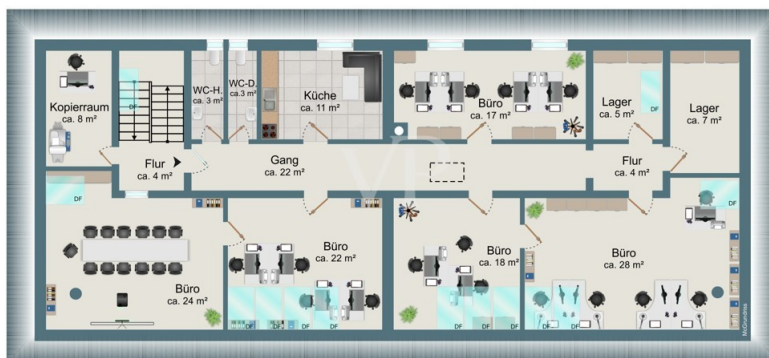
VP azonosító: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Az ingatlan



VP azonosító: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern**

## Az első benyomás

Az általunk kínált tekintélyes, vegyes funkciójú épület München Großhadern kerületének kiváló részén található, és lakó- és kereskedelmi területeinek kombinációjának köszönhetően kivételesen vonzó befektetési lehetőséget kínál. Az irodaház eredetileg 1963-ban épült kétszintes épületként, majd 1998-ban egy emelettel bővítették. A lakóépület is ugyanebben az évben épült. A modern, háromszintes irodaház és az ötlakásos apartmanház a Fürstenrieder Straße közelében található, és könnyen megközelíthető autóval és tömegközlekedéssel is. Az előlso épületben három tágas irodaegység található, amelyek mindegyike jelenleg hosszú távú szerződéssel van bérbe adva. A hátsó épületben öt modern apartman található, amelyek szintén jelenleg bérbe vannak adva. Kilenc parkolóhely áll a bérlok rendelkezésére a mélygarázsban. Az irodaegységek nagy ablakokkal rendelkeznek, amelyek természetes fénnel árasztják el a szobákat. A lakóépület az ingatlan hátsó részén található, így kellemesen csendes helyen fekszik. A háromszobás apartmanok modern belső terekkel berendezettek. Mindegyikhez tartozik vendégmosdó és fürdőszoba, padlófűtés és parkettás padló. Lakásonként mosókonyha, kerékpártároló és pincehelyiség áll rendelkezésre, valamint irodák számára is bőséges pincehelyiség áll rendelkezésre. Várjuk érdeklődését, és bármikor szívesen egyeztetünk megtekintési időpontot.

VP azonosító: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Minden a helyszínról

### 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 Zahnarztpraxen 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

VP azonosító: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: C2420015 - 81375 München / Kleinhadern – Hadern

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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