

München – Maxvorstadt

# Lakóépület-komplexum München keresett Maxvorstadt kerületében

VP azonosító: C2520009



VÉTELÁR: 14.500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 2.157,69 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 52 • FÖLDTERÜLET: 840 m<sup>2</sup>

VP azonosító: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

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

VP azonosító: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Áttekintés

VP azonosító	C2520009
Hasznos lakótér	ca. 2.157,69 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	52
Hálósobák	44
Fürdoszobák	20
Építés éve	1956
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	14.500.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.03.2028
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	81.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956



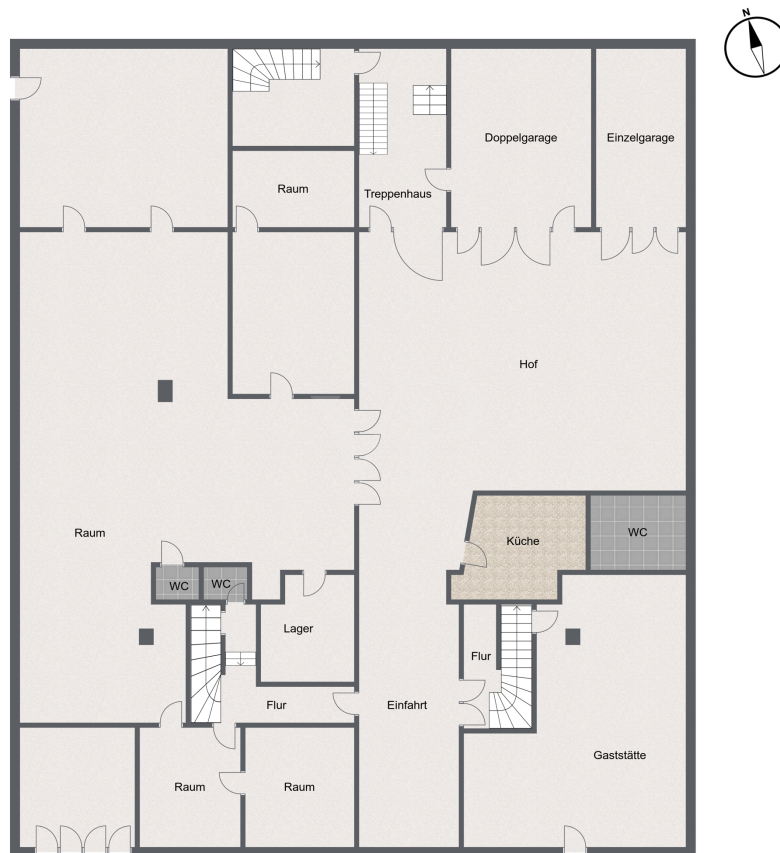
VP azonosító: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Az ingatlan

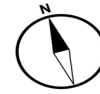
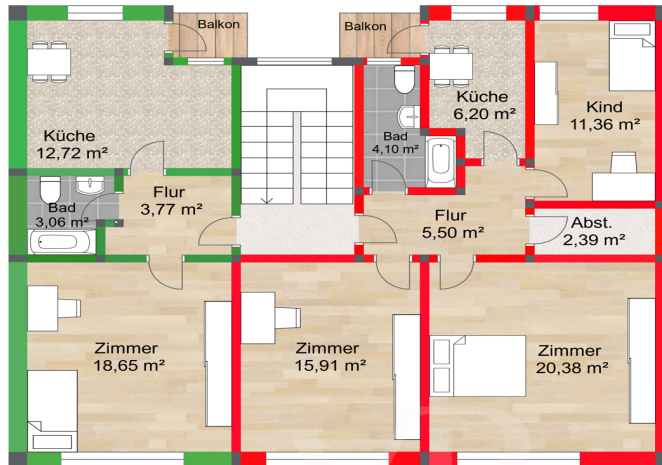


VP azonosító: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

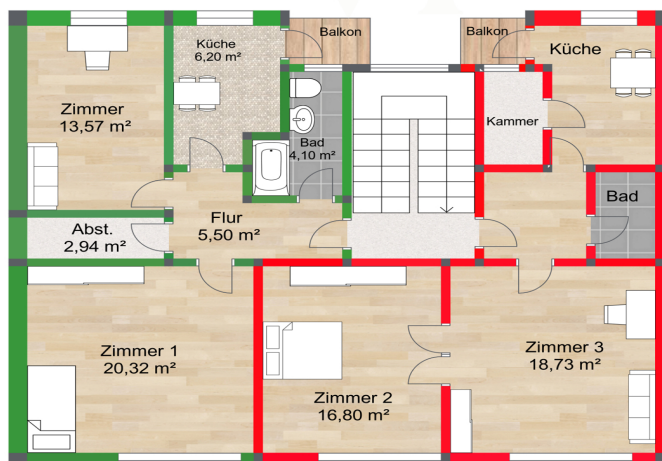
## Alaprajzok



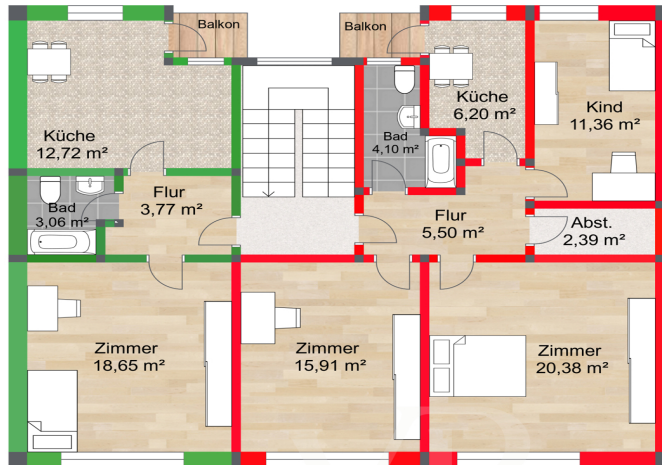
Grundriss 1. Obergeschoss - Hausnummer 16



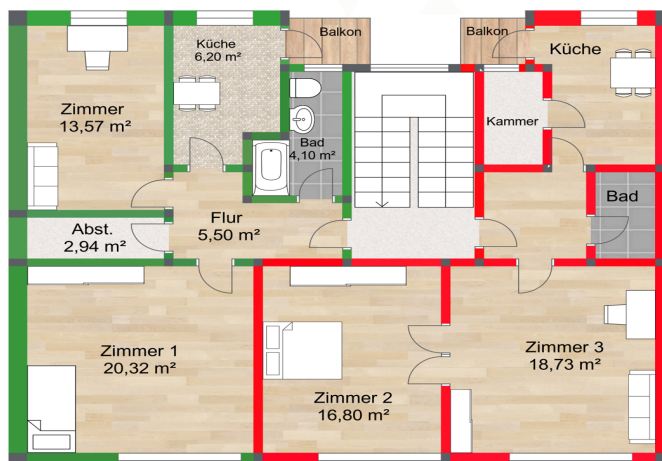
Grundriss 1. Obergeschoss - Hausnummer 18



Grundriss 2. Obergeschoss - Hausnummer 16



Grundriss 2. Obergeschoss - Hausnummer 18



Grundriss 3. Obergeschoss - Hausnummer 16

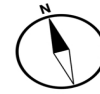
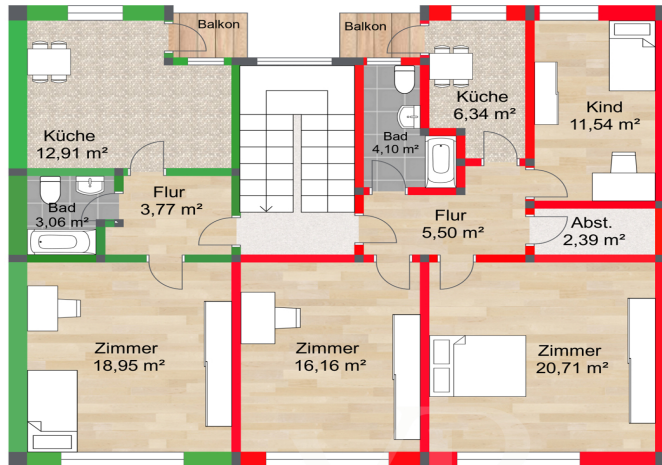


Grundriss 3. Obergeschoss - Hausnummer 18

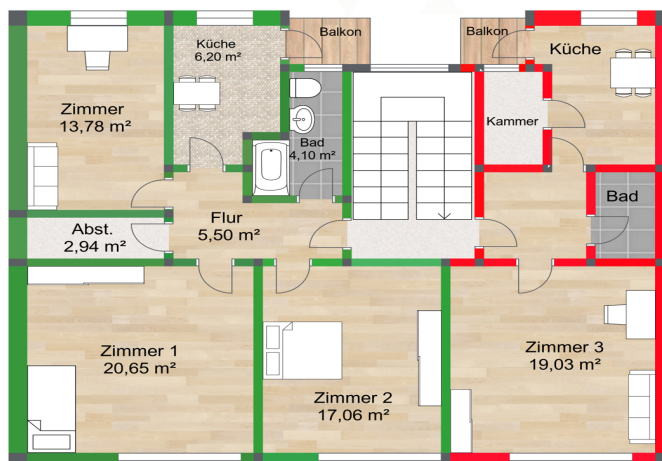




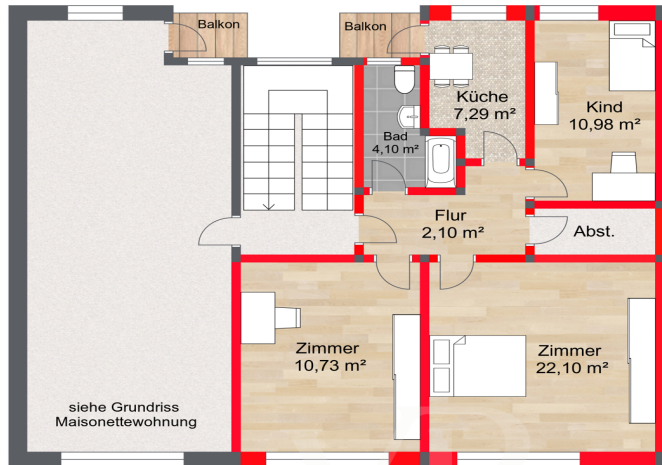
Grundriss 4. Obergeschoss - Hausnummer 16



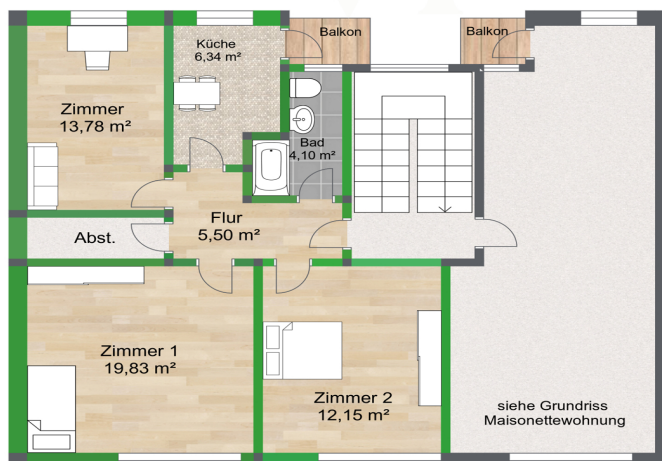
Grundriss 4. Obergeschoss - Hausnummer 18



Grundriss 5. Obergeschoss - Hausnummer 16

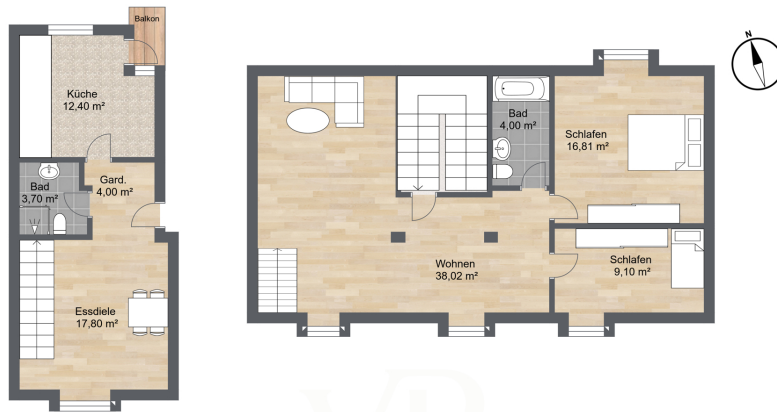


Grundriss 5. Obergeschoss - Hausnummer 18





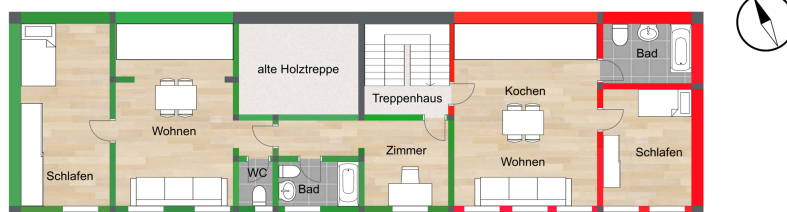
Grundriss Maisonettewohnung - Hausnummer 16 (5. OG + DG)



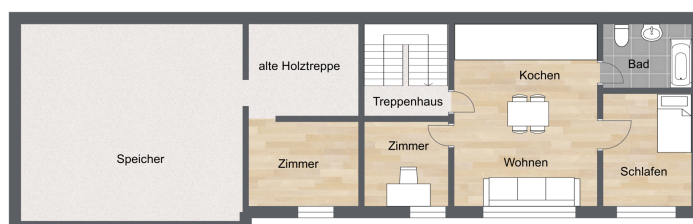
Grundriss Maisonettewohnung - Hausnummer 18 (5. OG + DG)

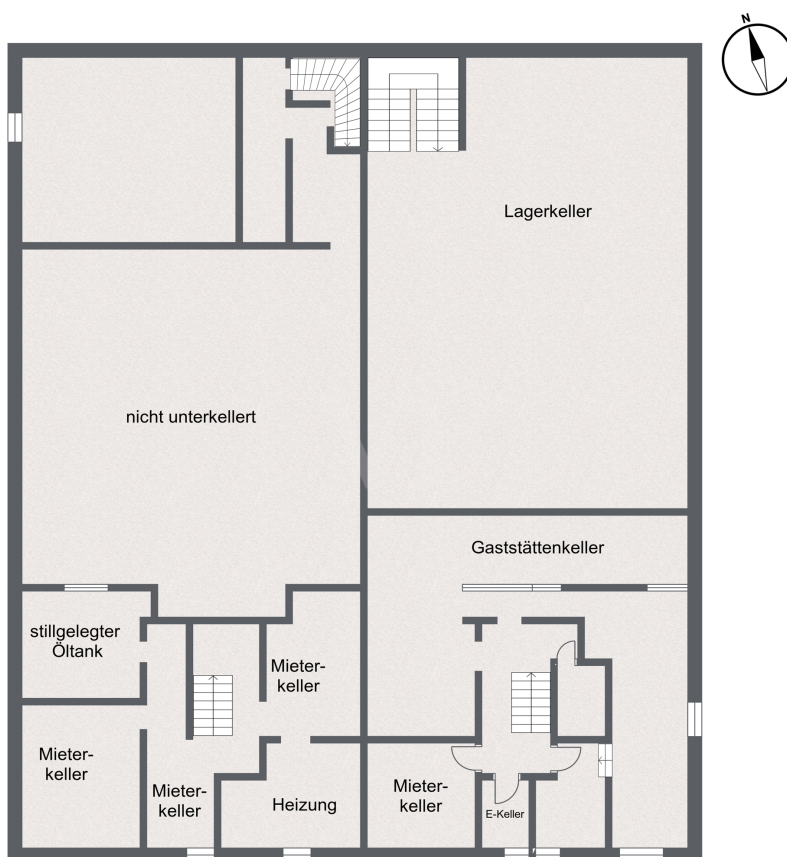


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss





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

VP azonosító: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Az első benyomás

A Maxvorstadt negyed szívében található, jól karbantartott és hosszú távra fejlesztett komplexum két lakóépületből áll, elülső és hátsó részekkel, valamint egy egyszintes központi épületből. Mindkét ingatlan jogilag fel van osztva és különálló telekkönyvvvel rendelkezik – ami jelentős elonyt jelent a jövőbeni felhasználási vagy értékesítési stratégiák szempontjából. A teljes bérbeadható terület körülbelül 2157 m<sup>2</sup>, amely 25 teljesen bérbeadott egység között oszlik meg – beleértve két üzlethelyiséget a földszinten (egy éttermet és egy irodát), valamint túlnyomórészt lakóegységeket a felső emeleteken. A lakások mérete körülbelül 37 m<sup>2</sup> és körülbelül 107 m<sup>2</sup> között mozog, ami széles célközönség számára vonzó. Az egységek nagyrészt modernizáltak; az elülső épület tetotérében található néhány lakást vonzó maisonette-ekké alakítottak át. A hátsó épület tetotere további fejlesztési potenciált kínál a lehetséges bővítés révén (építési engedély jóváhagyásától függően). Az ingatlant az elmúlt években folyamatosan karbantartották és modernizálták. Általános állapota kiváló, a karbantartási stratégia pedig fenntartható és hosszú távon biztosított. A jelenlegi nettó éves bérleti díj körülbelül 527 000 euró. Az ingatlanhoz három garázs és egy kültéri parkolóhely tartozik – vonzó tulajdonság a városi elhelyezkedése miatt, és további elonyt jelent a bérbeadási potenciál szempontjából. \*

Kérjük, forduljon hozzánk bizalommal bármilyen kérdés esetén!

VP azonosító: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Részletes felszereltség

### 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

VP azonosító: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Minden a helyszínról

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. 76?% Mieter, 24?% 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

**VP azonosító: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt**

## 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: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## 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)