

München - Untergiesing

# Attraktives Mehrfamilienhaus in Untergiesing – Wertsteigerungspotenzial durch mögliche Aufstockung

VP azonosító: C2620005



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

VÉTELÁR: 3.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 340 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 240 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

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

**VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

## Áttekintés

<b>VP azonosító</b>	<b>C2620005</b>	<b>Vételár</b>	<b>3.150.000 EUR</b>
<b>Hasznos lakótér</b>	<b>ca. 340 m<sup>2</sup></b>	<b>Jutalék</b>	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis</b>
<b>Teto formája</b>	<b>Tetőtéri lakás</b>	<b>Az ingatlan állapota</b>	<b>Karbantartott</b>
<b>Építés éve</b>	<b>1870</b>	<b>Kivitelezési módszer</b>	<b>Szilárd</b>
		<b>Bérelhető terület</b>	<b>ca. 340 m<sup>2</sup></b>

VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	120.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.05.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1870

VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

## Az ingatlan



VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

## Az ingatlan



VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

## Az ingatlan



VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

## Az ingatlan



VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing

## Az ingatlan



**VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

## **Az elso benyomás**

Dieses Mehrfamilienhaus in gefragter Lage von Untergiesing bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit im Münchner Wohnimmobilienmarkt. Das ursprünglich im Jahr 1870 errichtete Gebäude wurde 1989 umfassend kernsaniert und befindet sich in einem gepflegten technischen und baulichen Zustand.

Besonders hervorzuheben ist, dass weder Denkmal- noch Ensembleschutz besteht, wodurch zusätzliche Flexibilität für zukünftige bauliche Maßnahmen und Entwicklungspotenziale gegeben ist.

Die Liegenschaft umfasst derzeit 9 Apartments mit Wohnflächen von jeweils ca. 25–30 m<sup>2</sup>. Die kompakten Einheiten verfügen über eine nachhaltig stabile Vermietbarkeit und sprechen insbesondere die hohe Nachfrage im Segment der Singlehaushalte, Studierenden, Berufspendler und urbanen Mieterschaft an. Zusätzlich bietet die Immobilie erhebliches Entwicklungspotenzial.

Nach erster Einschätzung erscheint eine Erweiterung beziehungsweise Aufstockung des Gebäudes mit einer möglichen Gesamtwohnfläche von ca. 470 m<sup>2</sup> realisierbar. Damit eröffnet sich Investoren die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum in einer der nachfragestärksten Wohnlagen Münchens zu schaffen und die langfristige Ertragskraft des Objekts signifikant zu steigern.

Die bestehenden Mietverträge sind derzeit bis Ende März 2027 befristet. Darüber hinaus bestehen bereits heute Potenziale zur Optimierung der Mieteinnahmen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Eine zukünftige Aufteilung nach WEG kann zusätzlich zur Wertsteigerung der Immobilie beitragen und eröffnet weitere strategische Exit-Optionen.

Untergiesing zählt aufgrund seiner urbanen Infrastruktur, der Nähe zur Isar sowie der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu den etablierten und stark nachgefragten Wohnlagen Münchens. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

## **Részletes felszereltség**

### **Highlights auf einen Blick:**

- Baujahr 1870
- Kernsanierung 1989
- Kein Denkmal- oder Ensembleschutz
- 9 Apartments mit ca. 25–30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hohe Nachfrage nach kleinteiligem Wohnraum
- Befristete Mietverträge bis März 2027
- Mietsteigerungspotenzial im gesetzlichen Rahmen
- Mögliche Aufstockung / Erweiterung nach Genehmigung
- Perspektivische Gesamtwohnfläche von ca. 470 m<sup>2</sup>
- Sehr gefragte Lage in München-Untergiesing
- Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial

**VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

## **Minden a helyszínrol**

**Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Stadtteil Untergiesing. Das Viertel zeichnet sich durch seinen gewachsenen Charakter, eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhigen Wohnstraßen sowie die unmittelbare Nähe zur Isar aus. Besonders beliebt ist die Lage bei jungen Berufstätigen, Studenten und langjährigen Münchnern, die die Kombination aus zentraler Anbindung und hoher Lebensqualität schätzen.**

**In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés, Restaurants sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote. Die nahegelegenen Isarauen und Grünflächen laden zu sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein und tragen maßgeblich zur hohen Wohnattraktivität des Quartiers bei.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen U-Bahn- und Busverbindungen besteht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu wichtigen Knotenpunkten des öffentlichen Nahverkehrs. Der Marienplatz und die Altstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch mit dem Fahrrad lässt sich das Stadtzentrum bequem und schnell erreichen.**

**Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den Mittleren Ring und die wichtigsten Ausfallstraßen Münchens, wodurch sowohl der Individualverkehr als auch regionale Ziele komfortabel erreichbar sind. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hoher Nachfrage und ausgezeichneter Mobilität macht die Lage langfristig besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.**

**VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

## **További információ / adatok**

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien 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.

**VP azonosító: C2620005 - 81541 München - Untergiesing**

## **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)**