

München – Maxvorstadt

# Complesso residenziale in una posizione ambita nel quartiere Maxvorstadt di Monaco di Baviera

*Codice oggetto: C2520009*



**PREZZO D'ACQUISTO: 14.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 2.157,69 m<sup>2</sup> • VANI: 52 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 840 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	C2520009
Superficie netta	ca. 2.157,69 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	52
Camere da letto	44
Bagni	20
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	14.500.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	81.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.03.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

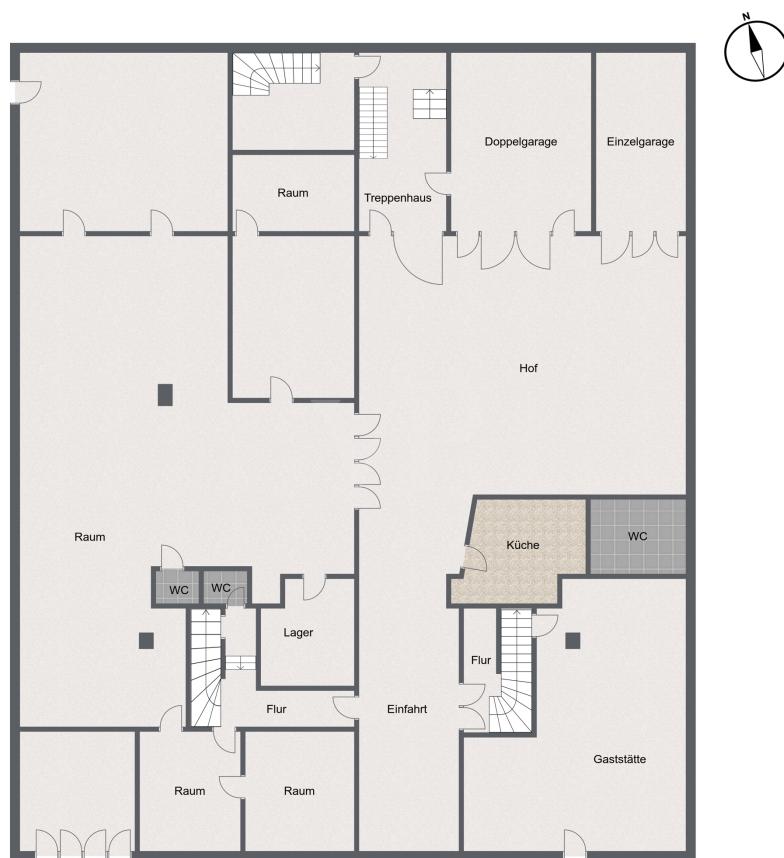
Codice oggetto: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

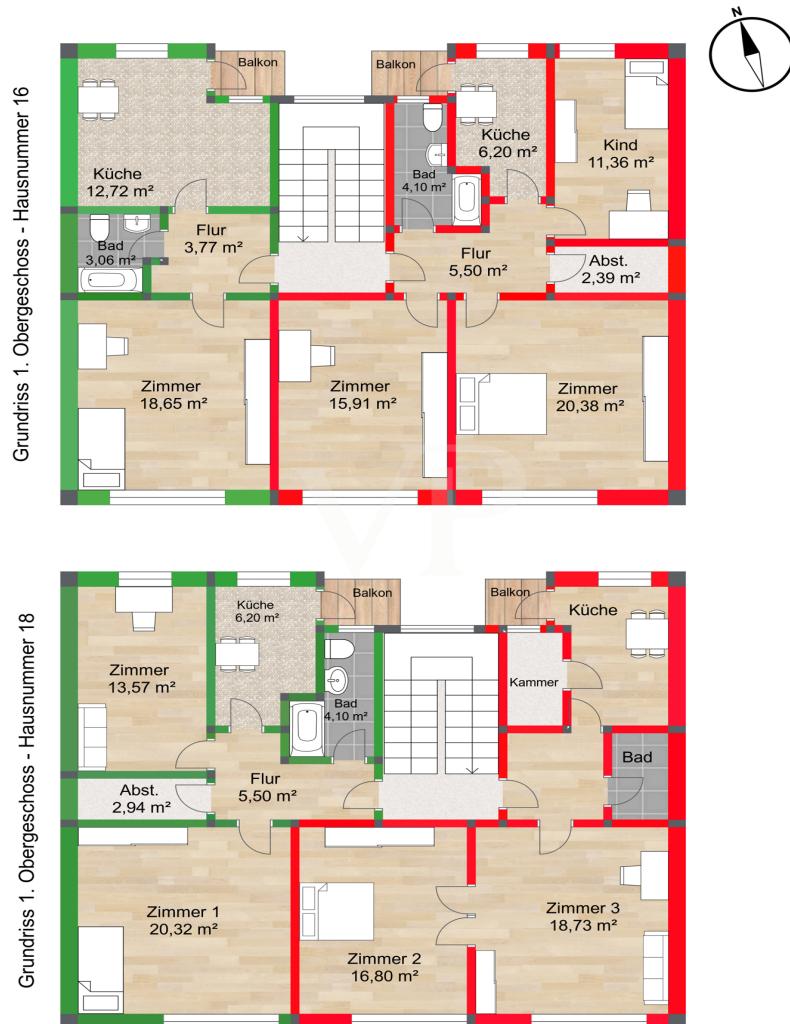
## La proprietà

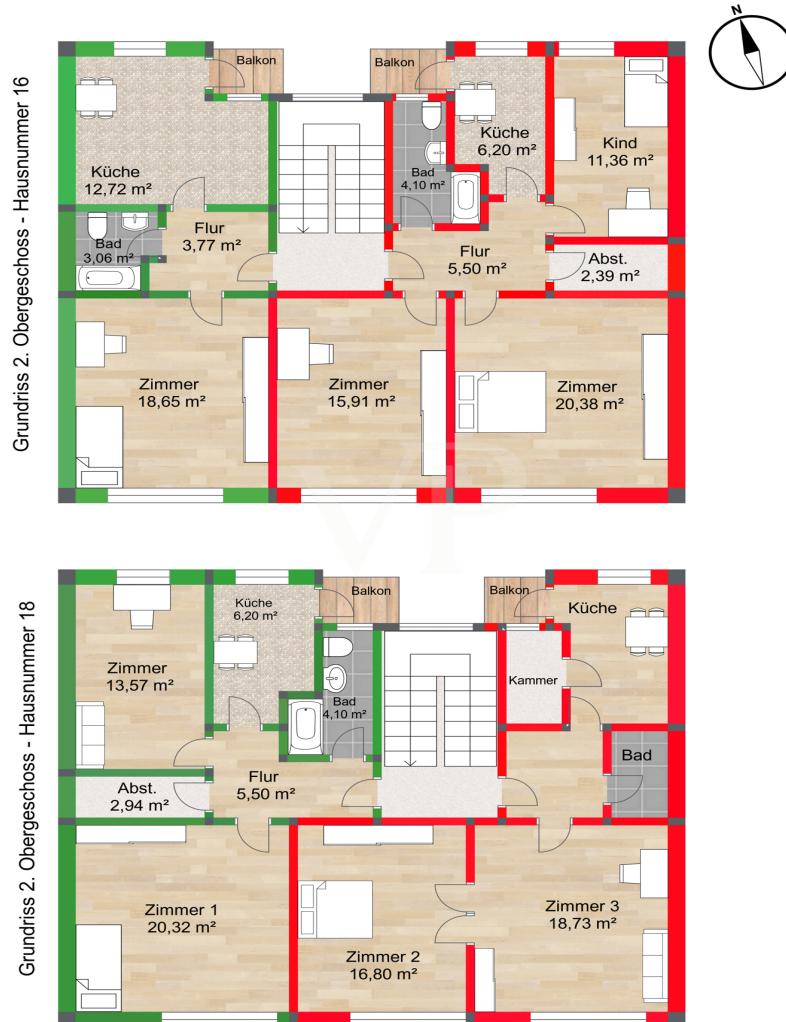


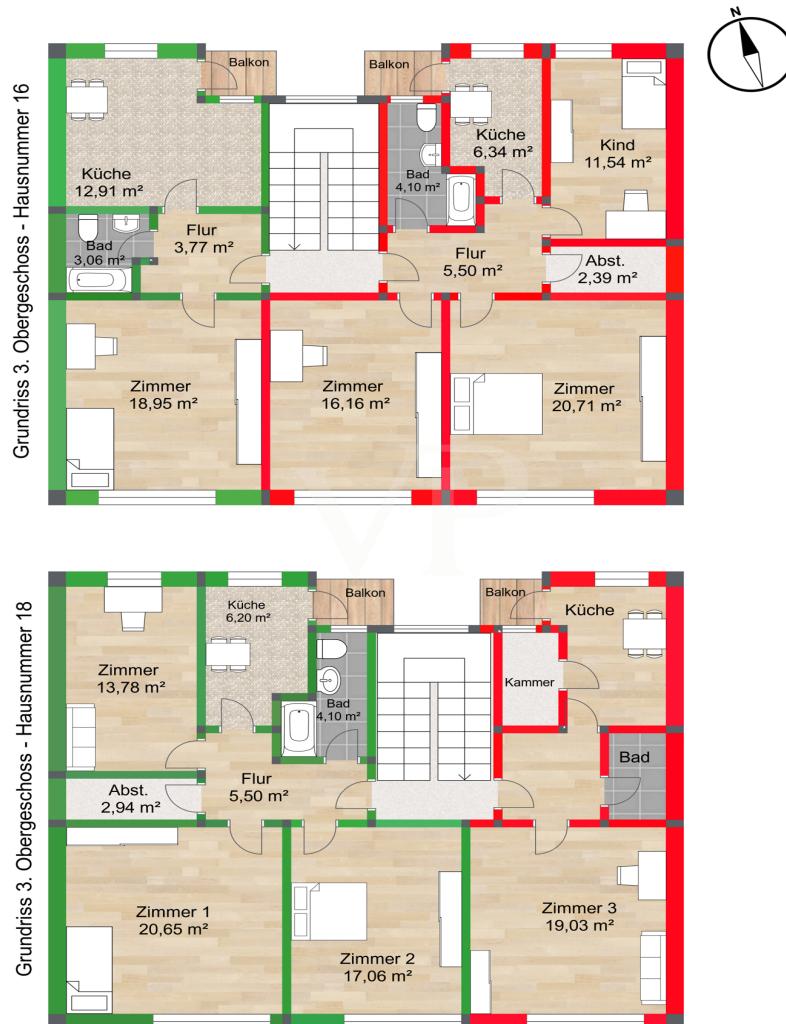
Codice oggetto: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

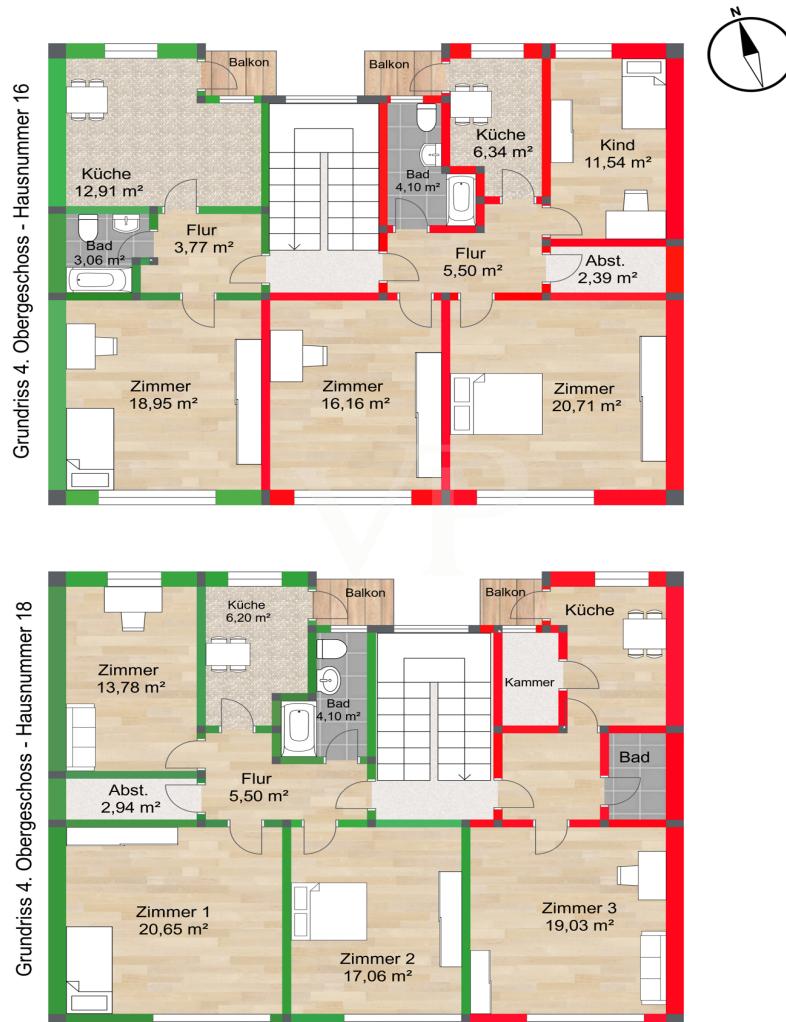
## Planimetrie













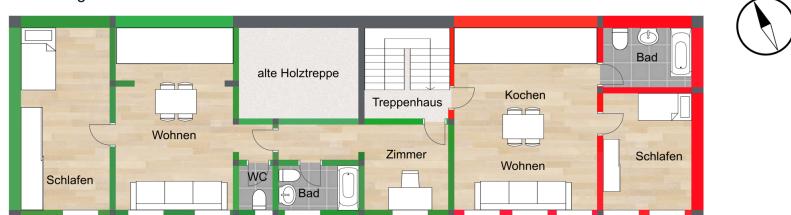
Grundriss Maisonettewohnung - Hausnummer 16 (5. OG + DG)



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

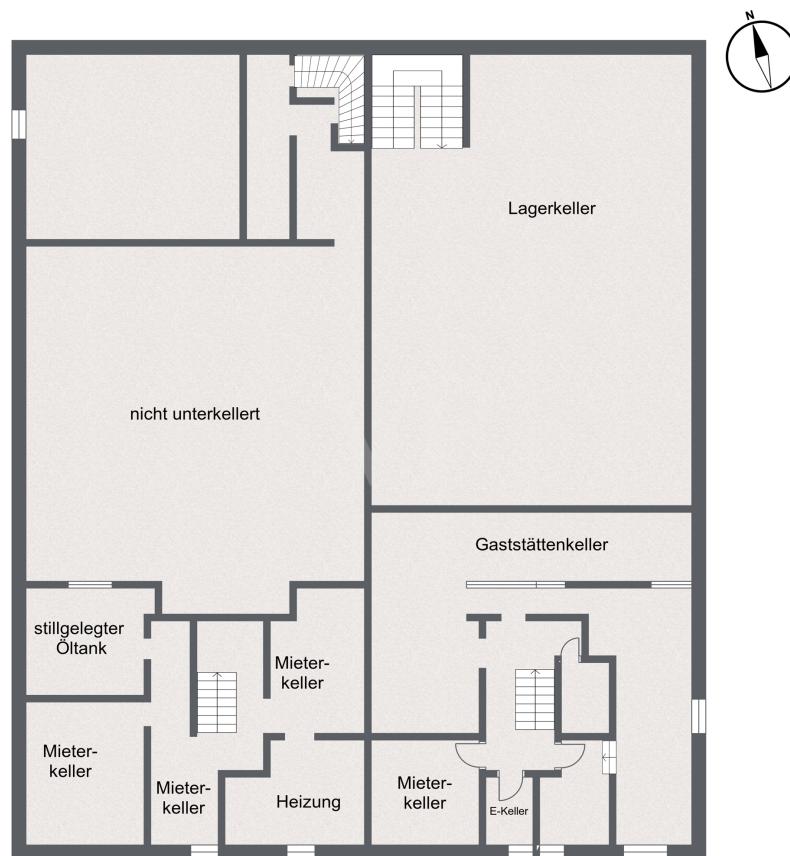


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Una prima impressione

Situato nel cuore del quartiere Maxvorstadt, questo complesso ben tenuto e sviluppato a lungo termine comprende due edifici residenziali con sezioni anteriori e posteriori, oltre a un edificio centrale a un piano. Entrambe le proprietà sono suddivise legalmente e hanno catasti separati, un vantaggio significativo per l'utilizzo futuro o le strategie di vendita. La superficie totale affittabile è di circa 2.157 m<sup>2</sup>, distribuita in 25 unità completamente affittate, tra cui due spazi commerciali al piano terra (un ristorante e un ufficio) e prevalentemente unità residenziali ai piani superiori. Le metrature degli appartamenti variano da circa 37 m<sup>2</sup> a circa 107 m<sup>2</sup>, attraendo un ampio target di riferimento. Le unità sono state ampiamente modernizzate; alcuni appartamenti nella mansarda dell'edificio anteriore sono stati trasformati in graziose maisonette. La mansarda dell'edificio posteriore offre inoltre un ulteriore potenziale di sviluppo tramite un possibile ampliamento (soggetto all'approvazione del permesso di costruire). L'immobile è stato costantemente sottoposto a manutenzione e modernizzazione negli ultimi anni. Le condizioni generali sono eccellenti e la strategia di manutenzione è sostenibile e garantita a lungo termine. L'attuale canone di locazione netto annuo è di circa 527.000 euro. La proprietà comprende tre garage e un posto auto esterno, una caratteristica interessante data la sua posizione urbana e un ulteriore vantaggio per il suo potenziale di locazione. \* Non esitate a contattarci per qualsiasi domanda!

Codice oggetto: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Tutto sulla posizione

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 Münchener 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. 26,8?%
- Durchschnittsalter Maxvorstadt:\*\* ca. 38,6 Jahre
- Kaufkraft Stadt München:\*\* ca. 33.996?€ pro Kopf, Kaufkraftindex: 126,5
- Arbeitslosenquote München:\*\* ca. 4,5?%
- 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

**Codice oggetto: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt**

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: C2520009 - 80333 München – Maxvorstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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