München – Bogenhausen

Un asilo nido molto affermato a Bogenhausen con un gestore rinomato.

Codice oggetto: C2520010



PREZZO D'ACQUISTO: 2.950.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 566 m²

Codice oggetto: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

- 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: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	C2520010
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 1 x Altro

Prezzo d'acquisto	2.950.000 EUR
Altro	Altro
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Superficie commerciale	ca. 835 m²
Stato dell’immobile	Curato
Superficie commerciale	ca. 835 m²
Superficie affittabile	ca. 835 m²
Spazio per uffici	ca. 835 m²

Codice oggetto: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	57.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.02.2027	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La proprietà





Codice oggetto: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La proprietà





Codice oggetto: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La proprietà





Codice oggetto: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La proprietà





Codice oggetto: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

La proprietà





Codice oggetto: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

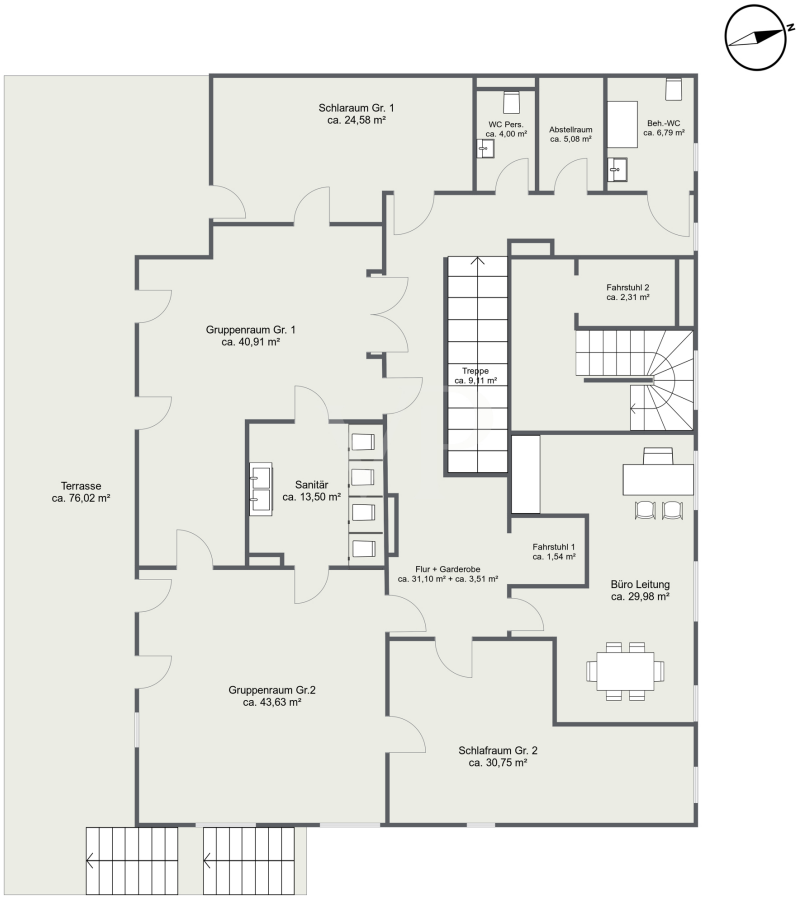
La proprietà

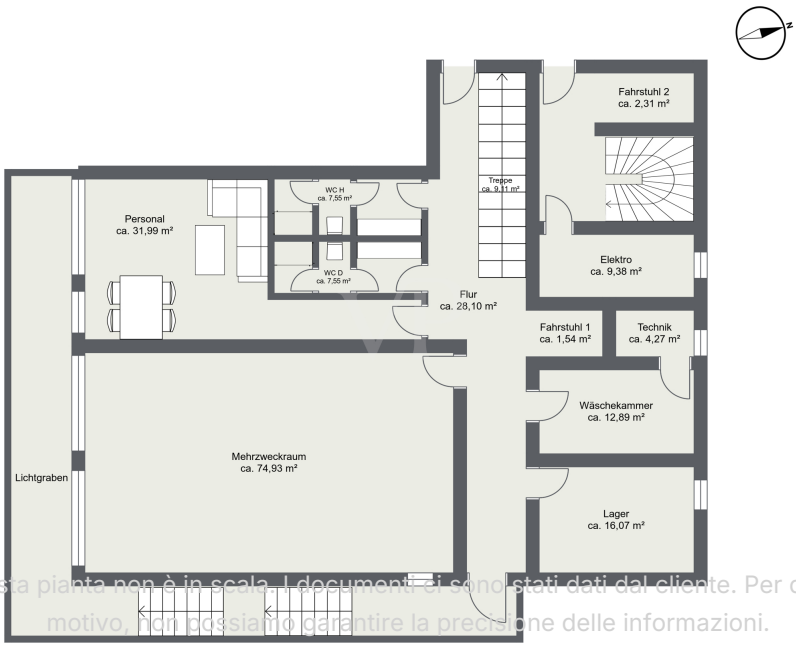


Codice oggetto: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Planimetrie







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: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Una prima impressione

L'asilo nido, costruito nel 2017 in Stuntzstraße 18b, nel ricercato quartiere di Bogenhausen a Monaco di Baviera, rappresenta un'opportunità di investimento interessante e lungimirante. Su una superficie commerciale complessiva di circa 835 m² e un terreno di circa 566 m², la moderna struttura offre un concept spaziale ben progettato, ampie aree gioco e arredi di alta qualità. I bambini hanno accesso a circa 490 m² di spazio esterno e circa 76 m² di terrazza al primo piano. Sono disponibili due posti auto interrati e un posto auto esterno al piano terra. L'asilo nido è affittato a un gestore affermato dal 2017. Il contratto di locazione ha una durata di 15 anni e prevede due opzioni di proroga di cinque anni per l'affittuario. Il gestore, un'azienda rinomata con diverse sedi a Monaco di Baviera, gestisce l'asilo nido, che dispone di un totale di 50 posti per l'asilo nido e 24 per l'asilo nido. Il piano terra è adibito a scuola materna e offre due luminose aule di gruppo e un laboratorio. Il piano superiore ospita l'asilo nido con due sale di gruppo, due sale silenziose e un'ampia sala polivalente con luce naturale, utilizzabile per attività, eventi per genitori e altri scopi. Oltre alle strutture per l'infanzia, la proprietà vanta un'infrastruttura funzionale completa che consente un funzionamento di alta qualità. Questa include una cucina per l'asilo nido e l'asilo nido con una cucina aggiuntiva per il personale, servizi igienici moderni per bambini, personale e visitatori, un ufficio per il direttore dell'asilo nido, vari magazzini e un locale per il personale e un locale tecnico. L'affitto netto attuale è di 10.595 euro al mese e aumenterà nei prossimi mesi, evidenziando ulteriormente l'immobile come un investimento protetto dall'inflazione. Grazie alla sua struttura moderna, al contratto di locazione a lungo termine con opzioni di rinnovo e alla domanda costante di posti per l'infanzia nel quartiere di Bogenhausen, questo asilo nido offre un'eccellente opportunità per gli investitori che cercano stabilità, sicurezza e rivalutazione del valore. L'asilo nido è stato parzialmente finanziato con fondi del Comune di Monaco di Baviera e del programma di finanziamento per asili nido e scuole materne dello Stato Libero di Baviera. Grazie al sussidio, è previsto un periodo di impegno di 25 anni, che viene registrato anche nel catasto come servitù. Per l'acquirente, ciò significa che l'immobile sovvenzionato dovrà continuare a essere gestito come asilo nido per circa 15 anni dopo l'acquisto. In questo caso, un'opzione possibile sarebbe un accordo di compravendita. Restiamo in attesa di un vostro contatto e saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni.

Codice oggetto: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Dettagli dei servizi

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**

Codice oggetto: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

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: C2520010 - 81677 München – Bogenhausen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com