

München – Haidhausen

# Altbau mit Wohn-, Gewerbe- und Ladenfläche nahe Pariser Platz

????????? ??????????: C2220008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

????? ??????: 12.500.000 EUR • ??????????: ca. 879 m<sup>2</sup> • ?????????: 37 • ?????? ????: 560 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: C2220008 - 81677 München – Haidhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: C2220008 - 81677 München – Haidhausen

?? ??? ??????

|                    |                     |                    |                      |
|--------------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| ???????? ????????? | C2220008            | ???? ?????         | 12.500.000 EUR       |
| ????????           | ca. 879 m²          | ????????           | Käuferprovision 3,57 |
| ????? ?????        | ????????????? ????? |                    | % (inkl. MwSt.) vom  |
| ????????           | 37                  |                    | Kaufpreis            |
| ????????           | 13                  | ???????            | ???????              |
| ????? ???????????? | 1880                | ?????????????????? | ca. 1.261 m²         |
| ????? ???????????? | 2 x ??????          | ?????              |                      |

???????? ??????????: C2220008 - 81677 München – Haidhausen

?????????????? ???????????

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????        | ??????                |                                 |      |

??????? ?????????: C2220008 - 81677 München – Haidhausen

## ??? ?????? ??????????

Dieses exklusiv von uns angebotene historische Altbau Ensemble liegt in absolut urbaner Toplage im Herzen des lebhaften Viertels Haidhausen. Das Vordergebäude wurde ca. im Jahr 1880 und das Rückgebäude wurde ca. im Jahr 1911 auf einem 560 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet. Ein Wiederaufbau des Rückgebäudes ist ca. auf das Jahr 1948 zu datieren.

Insgesamt umfasst das Gebäude elf wirtschaftlich geschnittene Wohneinheiten, ein Ladenlokal, drei Büro- und Praxiseinheiten und zwei extern vermietete Lagerflächen. Des Weiteren befinden sich zwei integrierte Einzelgaragen im Rückgebäude. Alle Einheiten sind momentan vermietet.

Die baulichen Anlagen stammen im Wesentlichen aus der Zeit um 1900 und sind im überwiegend guten Zustand. Die Wohnungen wurden nach und nach bei Mietwechsel, insbesondere im Bereich der Bäder und Elektroinstallationen renoviert, sodass ein mittlerer Renovierungszustand erreicht ist.

Besonders hervorzuheben ist die exzellente Lage dieser Immobilie. Der viergeschossige Altbau fügt sich harmonisch in eine teils historische Fassadenzeile ein. Klar gegliederte Fronten prägen das eindrucksvolle Bild dieses Straßenabschnitts.

Die Kombination aus exklusiver Lage zwischen Pariser und Weißenburger Platz, vielseitig nutzbarer Bebauung und hohem Gestaltungspotential durch Modernisierung macht dieses Objekt zu einer Rarität im Herzen Haidhausens.

??????? ?????????: C2220008 - 81677 München – Haidhausen

???????????????? ???? ?????????

- Bestlage nahe Pariser Platz
- Fünfgeschössiger Bestandsgebäude aus den Baujahren 1880 und 1948
- Kein Denkmalschutz
- Erhaltungssatzungsgebiet Haidhausen
- 15 Wohn- und Geschäftseinheiten
- Grundstückfläche 560 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 879 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca. 382 m<sup>2</sup>
- Voll unterkellert
- Balkone vorhanden
- Lastenaufzug
- Ausbaureserve und Aufstockungspotentiale im Dachgeschoss
- Attraktive Mieteinnahmen
- Komplett vermietet

??????? ?????????: C2220008 - 81677 München – Haidhausen

??? ??? ??? ???????????

## Haidhausen

Rechts der Isar liegt der Münchner Stadtteil Haidhausen, von welchem aus die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Durch das pulsierende Stadtgefühl zählt der Stadtteil zu den urbanen Spitzenlagen und zieht ein anspruchsvolles Publikum an. Somit ist Haidhausen ein profitabler Standort für Investitionen im gewerblichen Bereich. Das Mehrfamilienhaus liegt zentral zwischen dem Pariser Platz und dem Weißenburger Platz.

Auch die Business-Standorte sowie der Flughafen und die Neue Messe sind schnell und bequem erreichbar. Unweit der Anlage gelegen finden Sie den Münchner Ostbahnhof mit zahlreichen Fern- und Regionalverbindungen, allen S-Bahn-Linien, die U-Bahn-Linie U5 sowie verschiedenen Tramlinien.

Hinzu kommt außerdem die optimale Lage zwischen der Innenstadt und dem Ostbahnhof sowie dem Mittleren Ring und den umliegenden Autobahnen, welche sowohl wohnlich als auch gewerblich für großes Interesse sorgt.

## Demographische Zahlen

Einwohnerzahl: 62.353 (Stand 31. Dez. 2020)

München Einwohner: 1.472.000 (Stand 2019)

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. 1 km

S-Bahn = ca. 0,2 km

Flughafen München = ca. 40 km

Marienplatz = ca. 2 km

A94 = ca. 3,5 km

A8 = ca. 3 km

??????? ?????????: C2220008 - 81677 München – Haidhausen

????? ??????????????

**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 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.

???????? ??????????: C2220008 - 81677 München – Haidhausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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