

Wohn- und Geschäftshaus in München

**Wohn- und Geschäftshaus mit
interessantem Nebengebäude (insg.
808 m² vermietbar) Nähe U5**



Objekt-Nr. 6054

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **3.580.000 €**

Ansprechpartner:
Paul Schmidmaier
Telefon: 089 5898900

80686 München
Bayern

Baujahr	1961	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	505,00 m ²	Gesamtfläche	808,50 m ²
Wohnfläche	428,30 m ²	Garagen	8
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus zwei Gebäuden wurde 1961 erbaut und befindet sich in zentraler Lage in München Laim.

Das Luftbild ist ein allgemeines Foto über den Stadtteil München Laim.

Um dem Käufer maximale Möglichkeiten zu überlassen, wurde zuletzt auf finale Renovierungen und eine Nachvermietung der freien Einheiten verzichtet.

Daher sind aktuell etwa 50% der Flächen frei verfügbar. Sowohl die freien Einheiten als auch die allgemeinen Flächen sind teilweise renovierungsbedürftig. Grundsätzlich ist jedoch eine Vermietung nach entsprechender Renovierung jederzeit möglich. Die Mietnachfrage in Laim, insbesondere Nähe U-Bahn ist außerordentlich hoch.

Insgesamt befinden sich in der Immobilie 9 Wohnungen, 2 Läden, eine größere und 3 kleinere Gewerbeflächen. Die größere Gewerbefläche wurde ursprünglich als 3 Wohnungen genehmigt, jedoch nie so genutzt. Teilweise wurden Wohnungen zusammengelegt.

Wohn- und Gewerbefläche insgesamt: 808 m², davon rd. 50% frei und rd. 50% vermietet

Wohnfläche: rd. 428 m²

Gewerbefläche: rd. 380 m²

8 Garagenstellplätze

Heizung: Je eine Gas-Zentralheizung pro Gebäude.

Fenster: Vereinzelt Fenster neueren Baujahrs. Überwiegend Renovierungsfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, vermutliches Baujahr Ende der 70er-, Anfang der 80er-Jahre.

Die Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie die allgemeinen Flächen sind in unterschiedlichem, gebrauchtem, teils renovierungsbedürftigem Zustand.

Mieten aktuell:

6.446 EUR zzgl. HK/BK pro Monat für 398 m² vermietete Fläche, entspricht rd. 16 EUR Durchschnittsmiete.

Gerne stellen wir Ihnen bei näherem Interesse das ausführliche Exposé und weitere Unterlagen zur Verfügung.

Ausstattung

Die Bauweise und Ausstattung im Überblick:

Baujahrsübliche Massivbauweise: Stahlbetondecken, Kelleraußenwände in Beton, Außenwände Erd- und Obergeschoße Mauerwerk 30 cm; Innenwände Mauerwerk 11,5 bzw. 24 cm stark.

Gas-Zentralheizungen für jedes der Gebäude

Warmwasserbereitung dezentral elektrisch

Fenster: teils neueren Baujahrs, überwiegend Renovierungsfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, vermutlich BJ 70er/80er-Jahre

Sicherungskästen teils mit Kippsicherungen erneuert

Böden: unterschiedlich, überwiegend Teppich oder Laminat

Treppenhaus: massiv

Energieausweise:

Wohnteil gemischt genutztes Gebäude (Gebäude 1)

Ausweistyp: Bedarfsausweis

Datum des Energieausweises: 19.05.2021

Energieausweis gültig bis: 18.05.2031

Endenergiebedarf: 222,4 kWh/(m²·a)

Befeuerungsart: Gas

Energieeffizienzklasse: G

Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude (Gebäude 1)

Ausweistyp: Bedarfsausweis

Datum des Energieausweises: 19.05.2021

Energieausweis gültig bis: 18.05.2031

Endenergiebedarf: 457,1 kWh/(m²·a)

Befeuerungsart: Gas

Nichtwohngebäude (Gebäude 2)

Ausweistyp: Bedarfsausweis

Datum des Energieausweises: 19.05.2021

Energieausweis gültig bis: 18.05.2031

Endenergiebedarf: 385,7 kWh/(m²·a)

Befeuerungsart: Gas

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Rechtlicher Hinweis:

Ihr Interesse an diesem Wohn- und Geschäftshaus freut uns sehr. Wir haben die Daten nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und werden auch alle weiteren Fragen gewissenhaft für Sie klären. Bitte beachten Sie dennoch, dass alle Angaben einschließlich der genannten Wohn- und Nutzflächen auf Informationen, Unterlagen bzw. Plänen beruhen, die wir vom Verkäufer erhalten haben und wir eine Haftung nicht übernehmen.

Alle Flächen- und Maßangaben sind ca.-Angaben. Die dargestellten Grundrisse sind eine Illustration und einschließlich der genannten m²-Angaben nicht verbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Für das ausführliche Exposé, für alle weiteren Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Schmidmaier gerne zur Verfügung. Bitte fragen Sie das Anwesen formal bei uns an, wir melden uns kurzfristig zurück.

Maklerprovision: keine Käufer-Maklerprovision.

Lage

Das Anwesen befindet sich im Westen Münchens, im beliebten Stadtteil Laim. In der Nähe ist der Laimer Platz, der zentrale Punkt Laims, die Kreuzung Fürstenrieder-/Gotthardstraße. Hier finden Sie beinahe jedes Geschäft, z.B. versch. Supermärkte, Bio-Märkte, Apotheken, versch. Fachgeschäfte, Restaurants aller Art, die Post, 4 Banken, verschiedenste Ärzte, die Volkshochschule, Stadtbücherei, etc..

Die U-Bahn U5 ist zu Fuß erreichbar.

Durch die sehr gute Anbindung an den Mittleren Ring und die Autobahn Lindau ist optimale Mobilität mit dem eigenen Fahrzeug gewährleistet.

Der nahe Hirschgarten, der Nymphenburger Park, der Westpark und der Blumenauer Wald garantieren ganzjährig hohen Freizeit- und Erholungswert. Bei schlechtem Wetter sorgen das "Filmtheater neues Rex", das "Westbad", Fitness-Studios und vielfältige Restaurants im nahen Umfeld für Abwechslung. Im Sommer bieten das Freigelände des Westbads, Eisdielen, der Rosengarten im Westpark, der Biergarten am BMW Park (ehem. Audi Dome) und auch der Hirschgarten Entspannung.

Einkaufen/Besorgungen:

REWE, Edeka, Aldi, dm, Bäckereien, Bio-Märkte, Metzgereien, Konditoreien und vieles vieles mehr.

Gastronomie: Verschiedenste gute Restaurants aller Geschmacksrichtungen sind zu Fuß zu erreichen.

Ärzte:

Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen sind zahlreich und nah vorhanden.

Auto: Nur wenige Minuten zum Mittleren Ring mit Anschluss zu Autobahnen in alle Richtungen und in ca. drei Minuten sind Sie auf der A 96 Richtung Lindau, über die Sie auch den wunderschönen Ammersee in ca. 15 Minuten erreichen.

Freizeit:

Nur rund 1 km zum Hirschgarten und zum Nymphenburger Schlosspark. Rund 2 km zum Westpark mit seinen vielzähligen Veranstaltungen und Freizeitmöglichkeiten, 2,1 km zum Westbad. Mit dem Auto: in 15-20 Minuten an den Badeseen Münchens.

Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	222,40 kWh/(m ² a)