

# Exposé

## Ladenlokal in München

### Einzigartiges Altbaujuwel im Herzen Schwabings - Büro/ Laden/Praxis



Objekt-Nr. **OM-304301**

#### Ladenlokal

Verkauf: **689.000 €**

Mobil: 0172 8620176

Herzogstraße  
80803 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Gesamtfläche	70,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Neben-/Lagerfläche	35,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Verkaufsfläche	70,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Schaufensterfront	6,00 m
Zustand	saniert	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie haben hier die Gelegenheit eine einzigartige Gewerbeeinheit in einem Altbaujuwel mit zahlreichen Jugendstildetails zu erwerben. Der viergeschossige historisierende Mansarddachbau mit Erker und Balkonen sowie Zwerchhaus mit Schweifgiebel wurde im Jahr 1900 von Georg Hagn erbaut und steht unter Denkmalschutz. Die im Erdgeschoss links liegende Gewerbeeinheit steht hier zum Verkauf direkt von Privat. Sie können vielfältig als Laden, Büro, Praxis oder Studio genutzt werden.

Die Gewerbeeinheit bietet auf zwei Ebenen im Erdgeschoss, verbunden durch drei Stufen, 70 Quadratmeter Fläche, die sich auf 3 Räume, Flur sowie eine Teeküche und ein kleines Bad verteilen. Dazu gehört ein großer Kellerraum von ca. 35 qm. Die Raumaufteilung bietet einen großzügigen, vorderen Bereich, der durch die insgesamt ca. 5 Meter Fensterfront sehr gut einsehbar ist.

Die Einheit hat sowohl einen direkten Zugang von der Herzogstraße als auch einen Eingang durch die prächtige historische Portal-Eingangstür und das einzigartige, mit Jugendstil-Blumenranken-Fresken verzierte Treppenhaus.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung mit stilvollen originalen Altbaudetails wie Stuck und 3,30 Meter hohen Decken, kassettierten Türen und Holzvertäfelungen sowie originalen Fenstern.

2016-2018 wurde das gesamte Büro aufwändig grundsaniert, die Böden, Fliesen, Elektrik und Heizkörper erneuert sowie das Bad und Teeküche neu erstellt.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC

## Sonstiges

Verkauf direkt von privat - ohne Makler!

Kein Energieausweis nötig, da Denkmalschutz.

## Lage

Das von uns zum Kauf angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in begehrtester Schwabinger Toplage. Schwabing steht für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau. Das charmante Ladengeschäft befindet sich im Erdgeschoß eines historischen Jugendstil-Altbaus in der Herzogstrasse mitten im Herzen von Schwabing, umgeben von hochwertigen Restaurants und Cafés und niveauvollen Geschäften.

Die Münchner Freiheit und das Schwabinger Ausgehviertel sind mit wenigen Schritten zu erreichen. Auch der Englische Garten mit seiner idyllischen Parklandschaft ist nur wenige Gehminuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



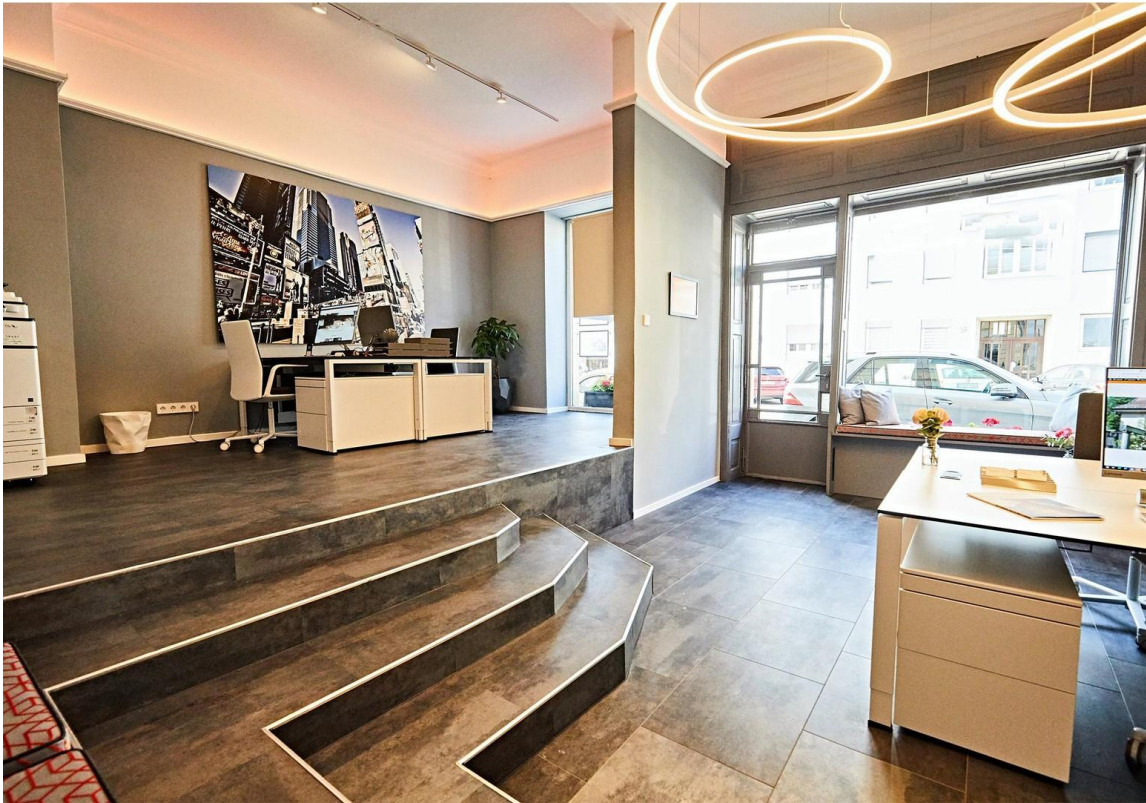
Ladenfront



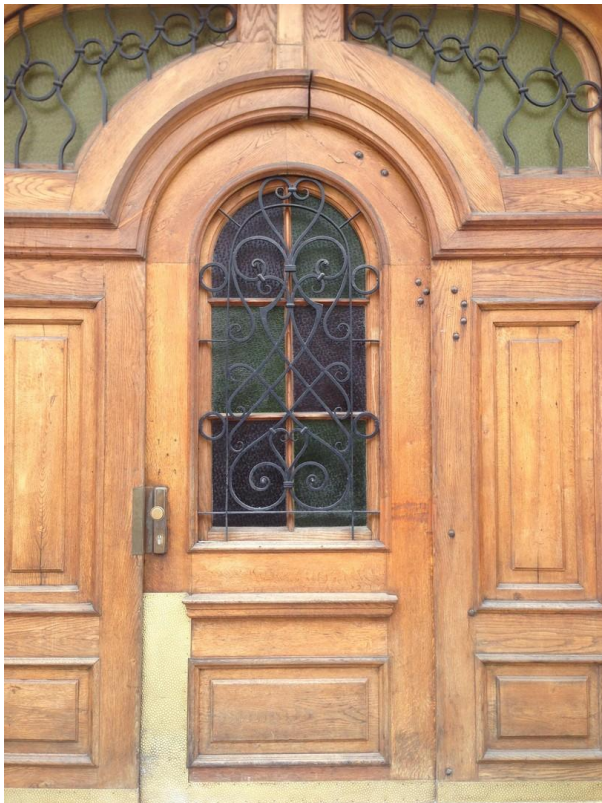
Gewerbeinheit



# Exposé - Galerie



Innenraum

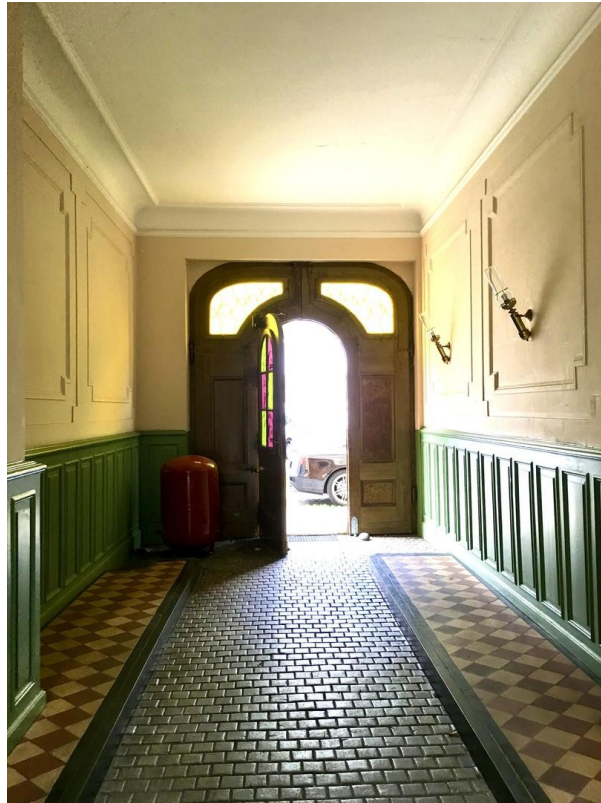


Eingangstür



historisches Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Eingang mit Holzvertäfelung



Historische Eingangstür



# Exposé - Galerie



Gäste WC

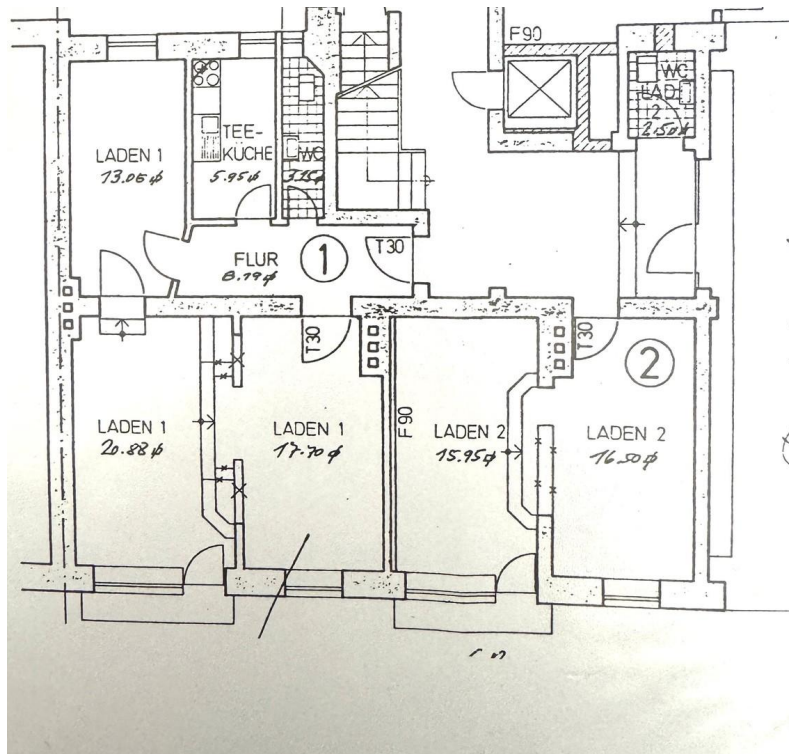


Treppenhaus

# Exposé - Galerie

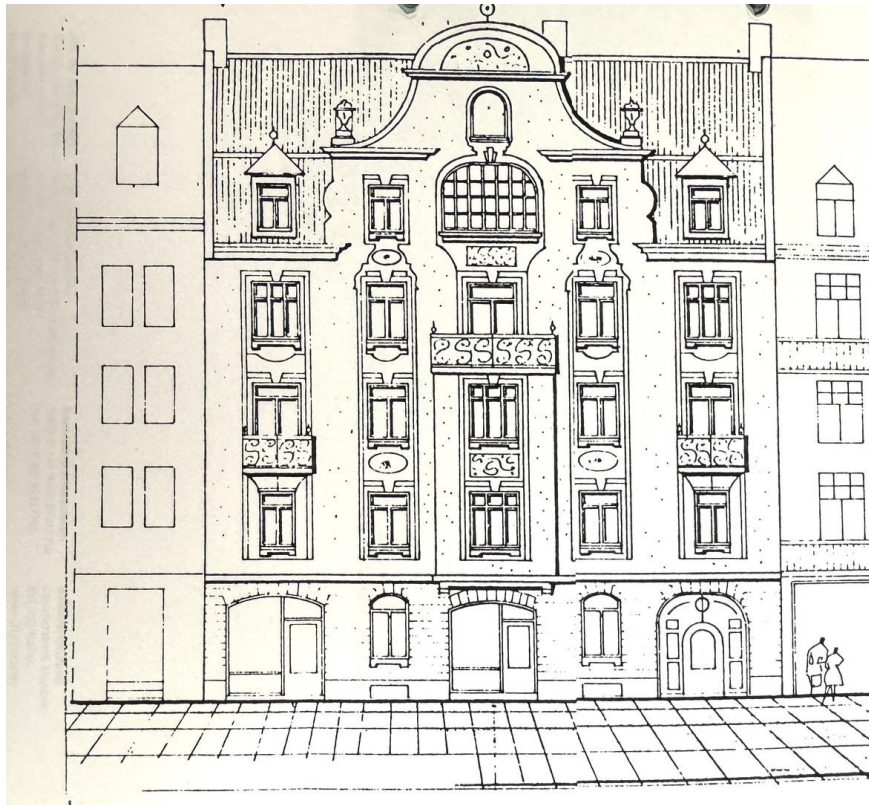


Detail Wandmalerei



Grundriss Einheit 1 links

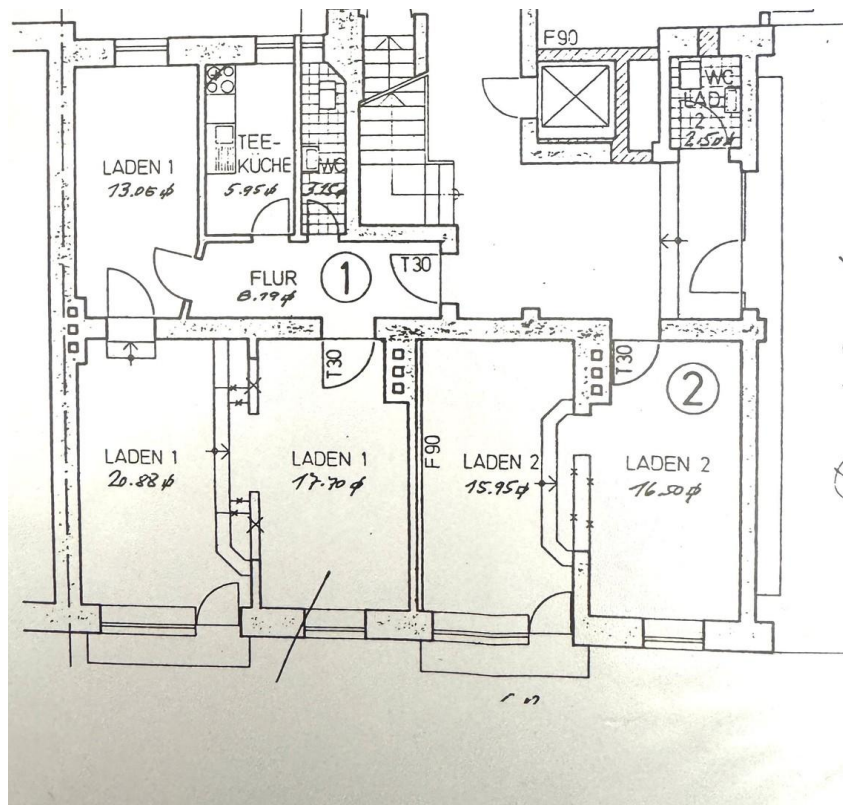
# Exposé - Galerie



Ansicht Fassade



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Einheit 1 links