

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 ² |
| Etagen | 4 | Neben-/Lagerfläche | 35,00 m ² |
| Energieträger | Gas | Verkaufsfläche | 70,00 m ² |
| Übernahme | sofort | Schaufensterfront | 6,00 m |
| Zustand | saniert | Heizung | Zentralheizung |
| Etage | Erdgeschoss | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie haben hier die Gelegenheit eine einzigartige Gewerbeinheit 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 Gewerbeinheit steht hier zum Verkauf direkt von Privat. Sie können vielfältig als Laden, Büro, Praxis oder Studio genutzt werden.

Die Gewerbeinheit 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 Gewerbeinheit 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

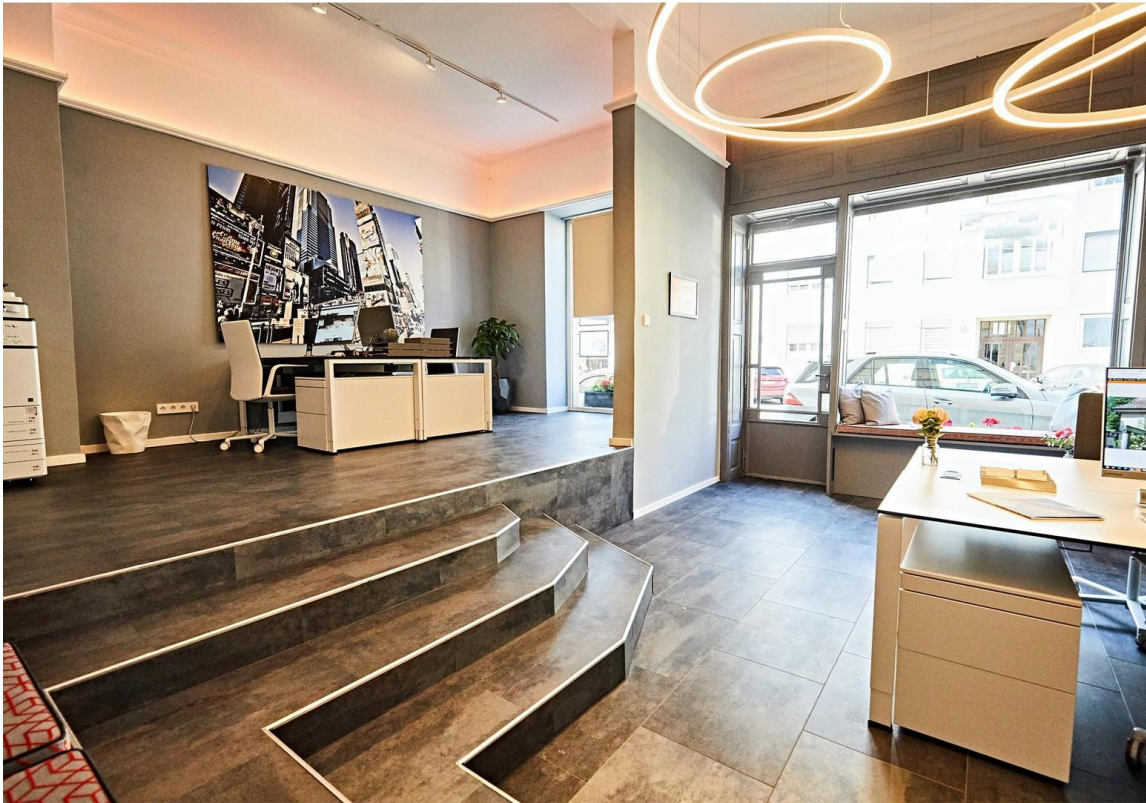


Ladenfront

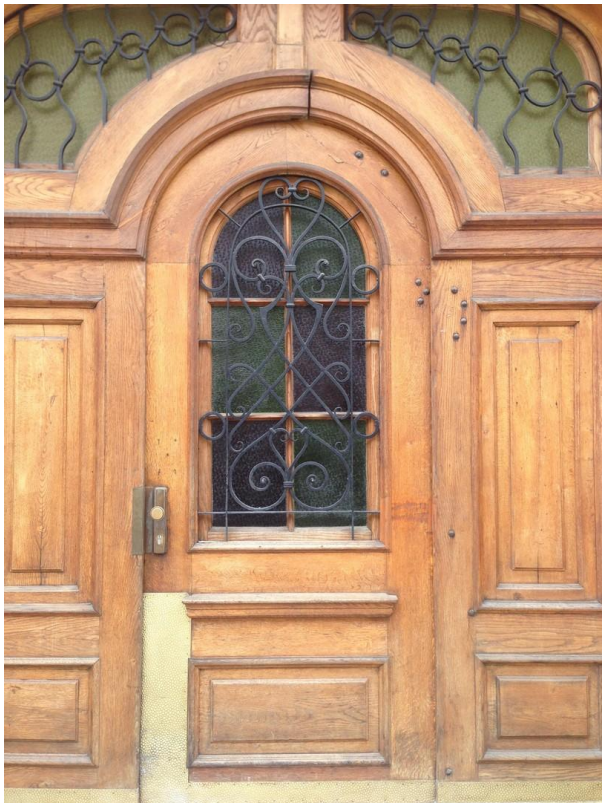


Gewerbeinheit

Exposé - Galerie



Innenraum

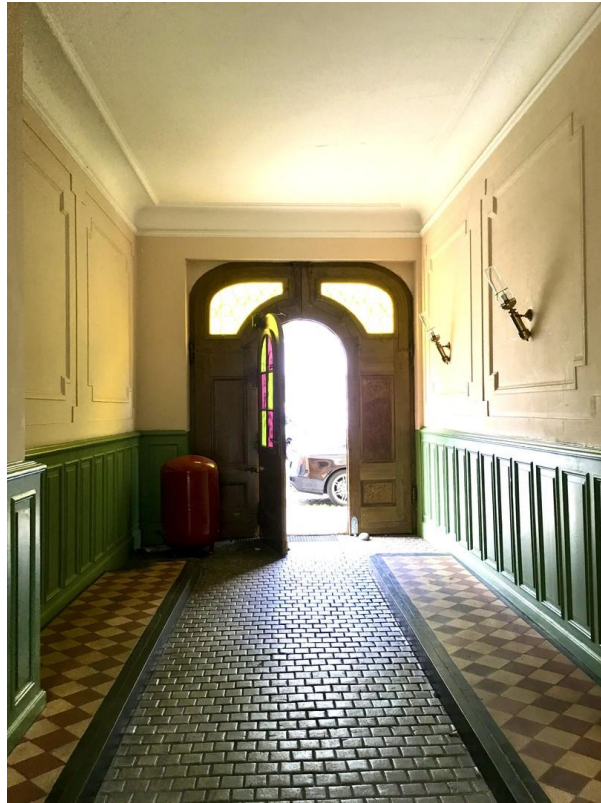


Eingangstür



historisches Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingang mit Holzvertäfelung



Historische Eingangstür

Exposé - Galerie



Gäste WC

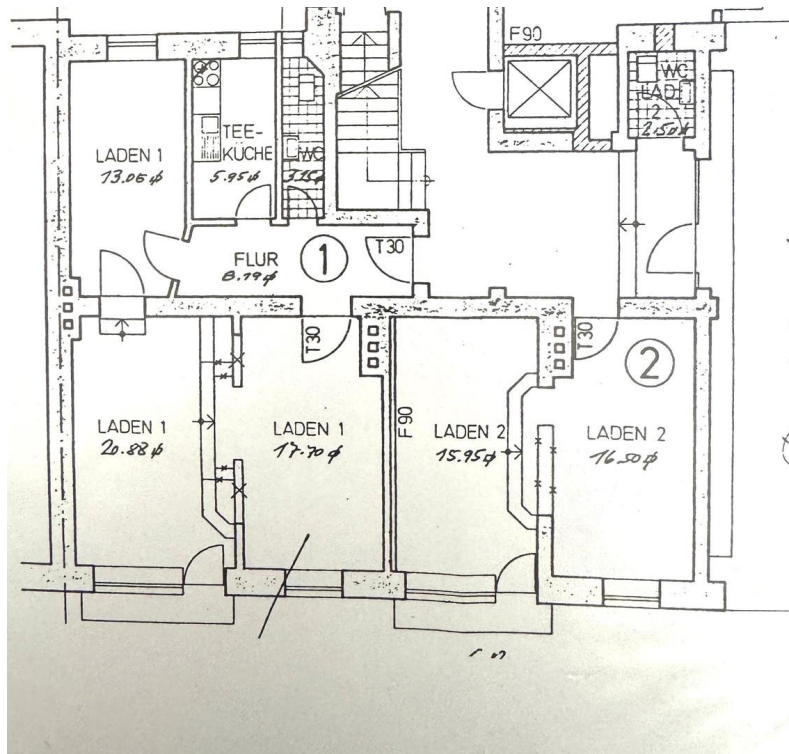


Treppenhaus

Exposé - Galerie

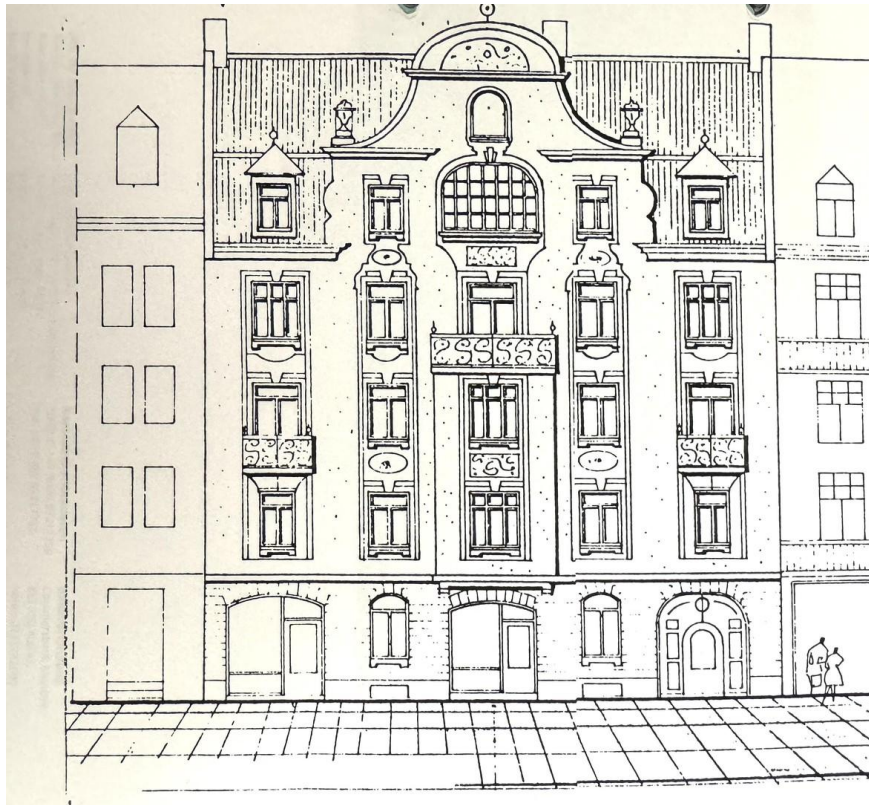


Detail Wandmalerei



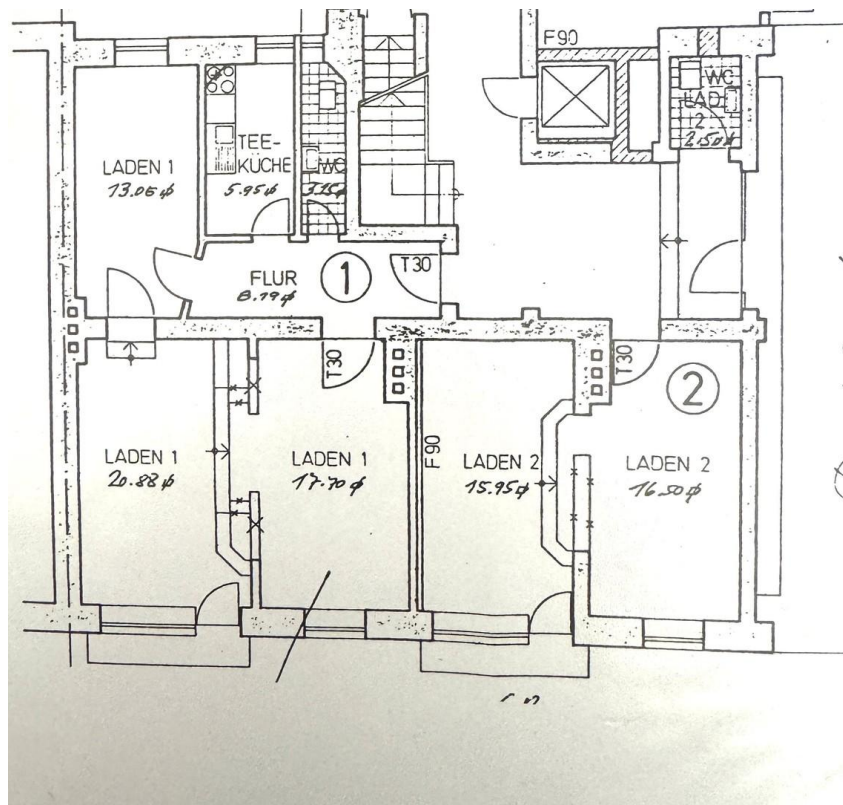
Grundriss Einheit 1 links

Exposé - Galerie



Ansicht Fassade

Exposé - Grundrisse



Grundriss Einheit 1 links