

# Exposé

## Garage in München

### Freier Tiefgaragenstellplatz im Pharaohaus in Bogenhausen (München) auch zur Miete verfügbar



Objekt-Nr. OM-313149

#### Garage

Verkauf: **18.500 €**

Ansprechpartner:  
Marco Rödiger

Fritz-Meyer-Weg 55  
81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Etage	Keller
Übernahme	sofort	Garagen	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Stellplatz befindet sich im 1. Untergeschoss des Pharaohauses in Bogenhausen, Ortsteil Oberföhring zwischen Effnerstr./Fritz-Meyer-Weg/Cosimastr. Der Zugang ist ohne Stufen per Lift möglich.

Als Miteigentümer des Gebäudes und Grundstücks, kann dessen Infrastruktur genutzt werden (z.B. Münz-Wasch-/Trockenmaschinen, Mülltonnen).

Verwaltet wird das Gebäude von einer ausschließlich dafür zuständigen GmbH mit 2 Angestellten. Des Weiteren arbeiten im Gebäude in Festanstellung 4 Hausmeister/-innen.

Entsprechend gut gepflegt ist die Tiefgarage. Ein externer Sicherheitservice macht täglich sporadische Kontrollgänge im Gelände.

Maße und Lage im Haus sind auf einem der Bilder bzw. Lagepläne zu finden. Die Stellfläche ist etwa 12qm, die max. zulässige Einfahrtshöhe ist 2,05m. Die Decke über dem Stellplatz ist höher. Neben der Stellfläche ist ein Ausgang mit Fluchtweg, der das Aus- und Einparken sowie das seitliche Beladen des Fahrzeugs besonders einfach macht.

## Ausstattung

- \* Kameraüberwachung
- \* Kürzlich erneuerte Begrenzungslinien
- \* Besonders viel Rangier- und Beladerraum, da links vom Stellplatz ein Fluchtweg führt
- \* Wachdienst macht regelmäßige Kontrollgänge
- \* Stufenloser Liftzugang
- \* 4 fest angestellte Hausmeister im Haus
- \* Verwalterbüro im Haus
- \* Mitbenutzung von Waschmaschinen und Trocknern im Haus
- \* Funkfernbediente Garagentoröffnung
- \* Gute Anbindung an Bus- und Trambahnlinien
- \* keine Duplexanlage
- \* Ladesäulen direkt vor der Ein-/Ausfahrt (Fritz-Meyer-Weg)

### Weitere Ausstattung:

Fahrstuhl, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Stellplatz ist frei und unvermietet

Alle wichtigen Daten (auch die Nebenkosten) sind im Exposé zu finden (Download über das Immobilienportal oder meine private Webseite [www.roedigs.de](http://www.roedigs.de) oder [cityrooms24.de](http://cityrooms24.de))

Interesse den Stellplatz zu mieten? Bitte anfragen.

Ich bin Privatvermieter und Verkaufe als Eigentümer, deshalb provisionsfrei.

## Lage

Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich direkt an der Tram- und Bushaltestelle Fritz-Meyer-Weg. Die Flughafen-S-Bahn Johanneskirchen ist fußläufig oder mit dem Bus in wenigen Minuten zu erreichen. Zum Klinikum Bogenhausen fährt die Trambahn in wenigen Minuten.

Der Englische Garten ist ebenfalls ganz in der Nähe (z.B. St. Emmeram).

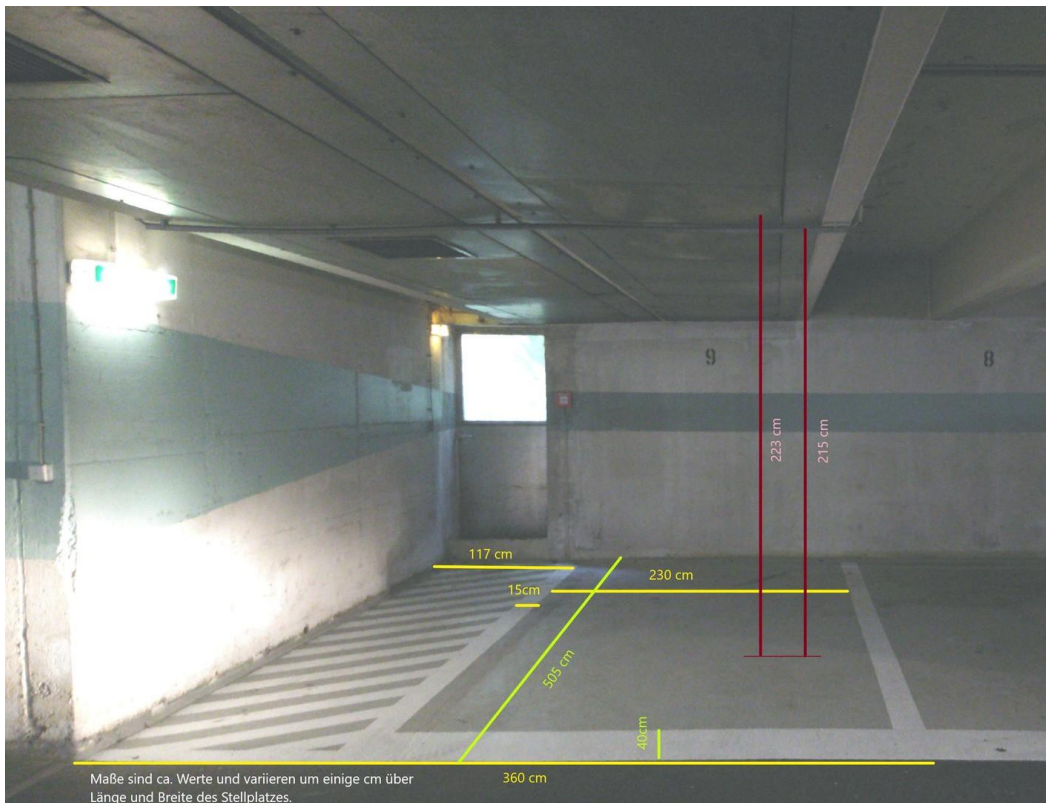
Pendler, die vom Norden über die A9 oder A99 nach München kommen, könnten hier ihr Auto abstellen und die öffentlichen Verkehrsmittel für die Fahrt in die Innenstadt nutzen.

Auch Sammler von Fahrzeugen nutzen die Stellplätze gerne.

# Exposé - Galerie



Ein-/Ausfahrt



Maße sind ca. Werte und variieren um einige cm über Länge und Breite des Stellplatzes.

Maße (ca.-Angaben)

# Exposé - Galerie

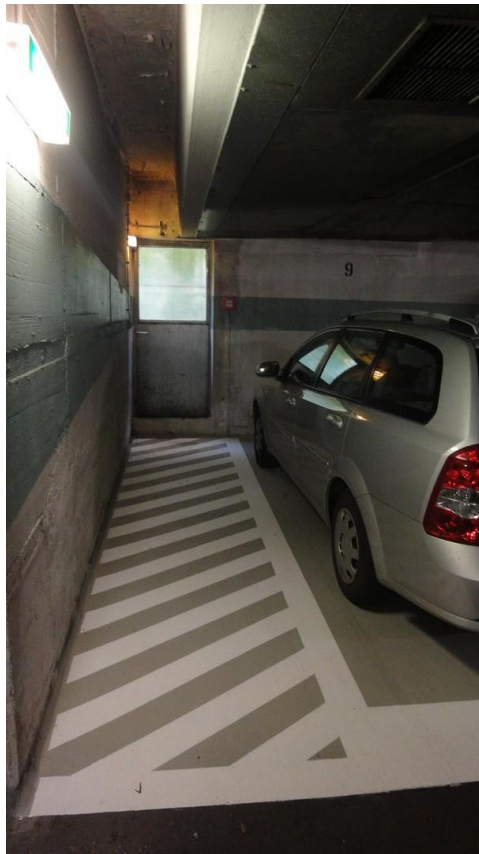


Ansicht



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Fluchtweg links



Innenansicht

# Exposé - Galerie



Innenansicht



Ein-/Ausfahrt

# Exposé - Galerie



Fahrtweg



Zwischentür



# Exposé - Galerie

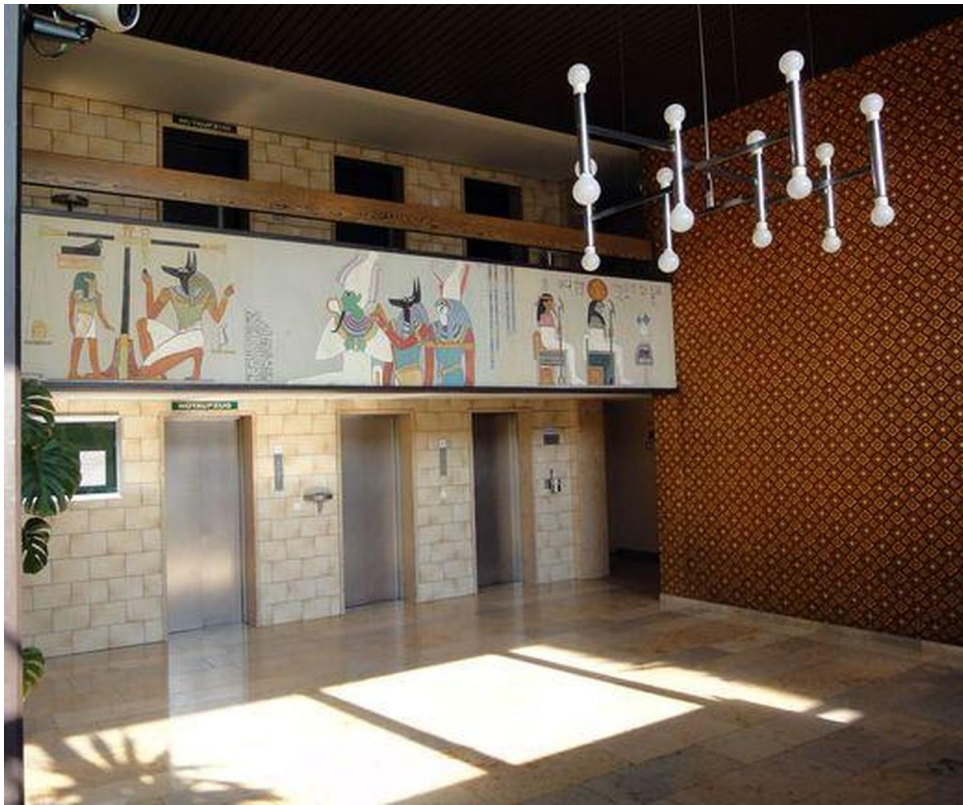


Zugang zu den Liften



Garagentore beleuchtet

# Exposé - Galerie

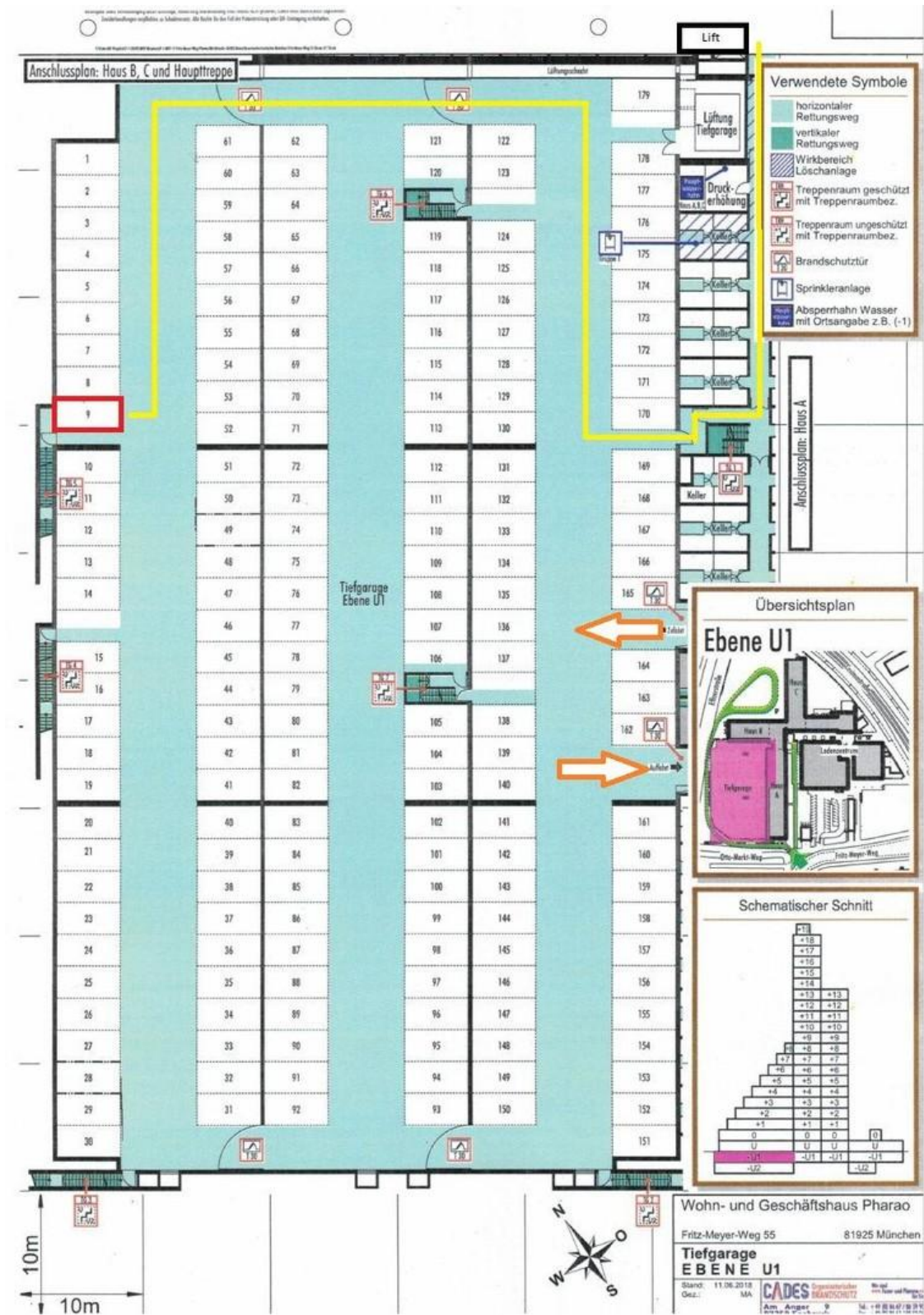


Liftnlage Hauptzugang



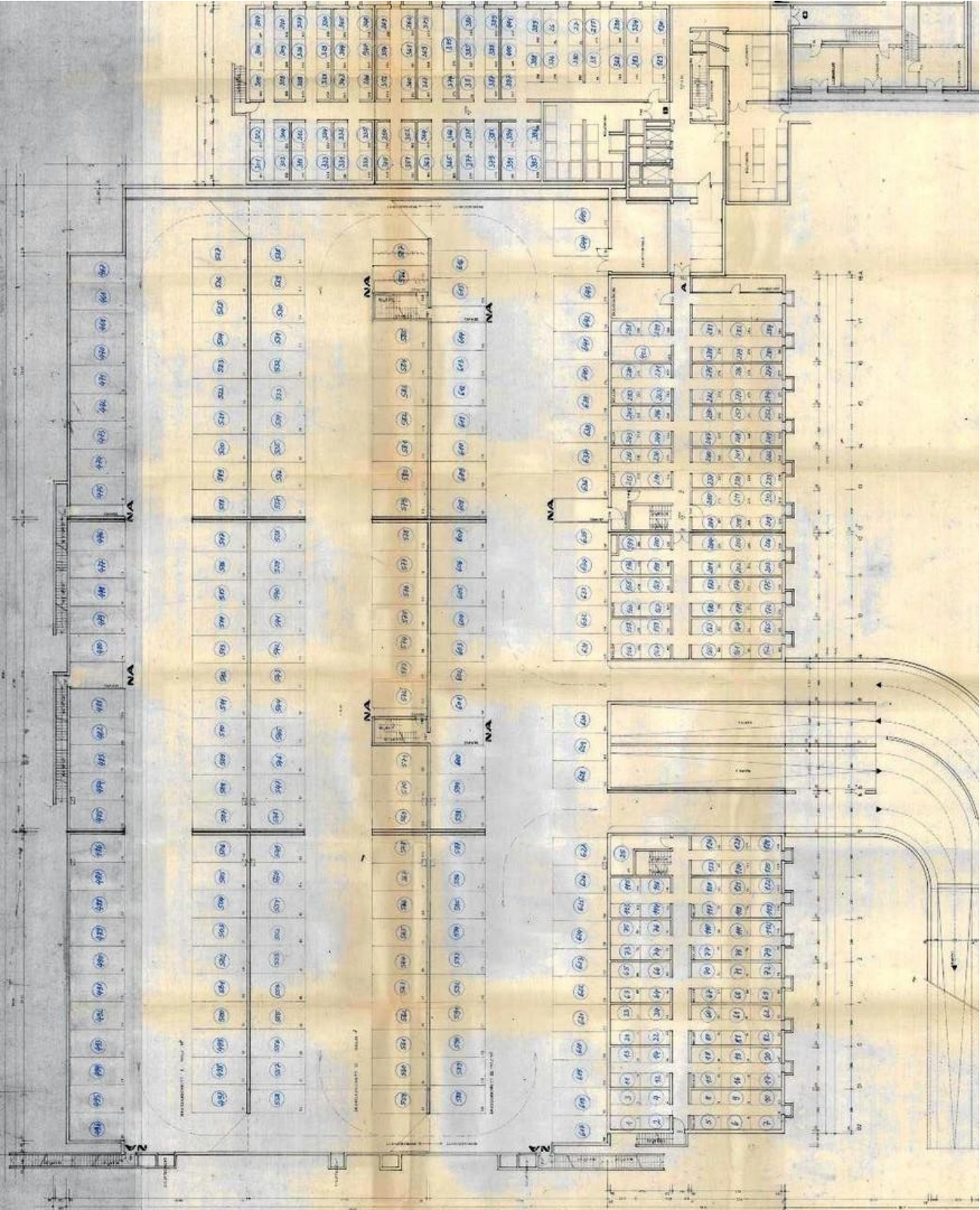
Wasch-/Trockenmaschinen

# Exposé - Grundrisse



Lageplan Stellplatz № 9

# Exposé - Grundrisse



Ausschnitt Aufteilungsplan

# Exposé - Anhänge

1. Expose vom 4.11.24

## Provisionsfreier Verkauf vom Eigentümer:

### Tiefgaragenstellplatz

Fritz-Meyer-Weg 55

81925 München



Das Pharaohaus mit Läden im EG und TG-Einfahrt

### Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf meiner privaten Vermieter-Internetseite

[www.roedigs.de](http://www.roedigs.de)

Wenn Sie Grundakten, Teilungserklärung, Protokolle und andere wichtige Unterlagen einsehen möchten, müssten Sie sich einen Zugangscod einrichten. Dies erfolgt über die Webseite oder per Anfrage über E-Mail.

In jedem Fall muss der Zugang zunächst freigegeben werden, was etwas länger dauern kann, weil dies manuell durch den Eigentümer erfolgt.

### Rechte, Vertraulichkeit

Alle Rechte an Bildern und Texten sind beim Verkäufer, wenn nicht anders vermerkt. Viervielfältigung und jede andere Nutzung von Inhalten, auch auszugsweise, zu anderen Zwecken als dem Verkauf dieser Immobilie, ist ohne Genehmigung des Verkäufers nicht zulässig. Genannte Informationen sind vertraulich zu behandeln und nur für den Empfänger bestimmt.

### Bitte keine Maklerangebote oder -anfragen

### Haftungsausschluss

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und wurden z.T. unter Einschätzung des Eigentümers auf Basis verfügbarer Informationen aus WEG-Versammlungen und Informationen der Hausverwaltung zusammengestellt. Es wird keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität gegeben. Das gilt auch für Fotos und andere Illustrationen.

### Eigentümer:

**Marco Rödiger**

Dyroffstr. 8, 80999 München

Telefon: 089-89220206

Mobil: 0176-95299591

Web: [www.roedigs.de](http://www.roedigs.de)

E-Mail: [w4@roedigs.de](mailto:w4@roedigs.de)

Threema ID: M5FUMDH3

Stand: 4.11.2024

## Wichtige Basisinformationen

**Großzügig dimensionierter Einzelstellplatz (keine Duplextechnik) im Pharaohaus (Oberführung, Bogenhausen) im 1.UG mit Lift, Maße: ca. 5 m \* 2,45 m (12 qm), Einfahrtshöhe: max. 2,05 m**

### Lage

Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich direkt an der Tram- und Bushaltestelle Fritz-Meyer-Weg. Die Flughafen-S-Bahn Johanneskirchen ist fußläufig oder mit dem Bus in wenigen Minuten zu erreichen. Zum Klinikum Bogenhausen fährt die Trambahn in weniger als 10 Minuten. Der Englische Garten ist ebenfalls ganz in der Nähe.

### Haltestellen-Info für Fritz-Meyer-Weg:

Tram 16 - Romanplatz / St. Emmeram / Effnerplatz

Tram 37 - Max-Weber-Platz (U) / St. Emmeram

StadtBus N72 - Herkomerplatz / St. Emmeram

MetroBus 50 - Johanneskirchen -S-Bahnhof/Dessauer Str. (Olympiaeinkaufszentrum-U)

Zur S-Bahn (S8 Flughafenlinie) Johanneskirchen: ca. 5 Min. mit Bus, ca. 15 Min. zu Fuß

### Haltestellen-Info St. Emmeram (fußläufig gut erreichbar):

StadtBus 188, 189 - Daglfing Bf. S, Bahnhof West / Unterführung, Fichtenstraße

Regionalbus 232 - Unterführung, Fichtenstraße

### Wichtige Fakten

- \* Kameraüberwachung
- \* Kürzlich erneuerte Begrenzungslinien
- \* Besonders viel Rangier- und Beladerraum, da linksseitig ein Fluchtweg vorbeiführt
- \* Wachdienst macht regelmäßige Kontrollgänge
- \* Stufenloser Zugang über Liftanlage oder Garagenein-/ausfahrt
- \* Zahlreiche Notausgänge, die ungesichert sind und kurze Wege ermöglichen
- \* 3 Lifts
- \* 4 fest angestellte Hausmeister im Haus mit eigenem Büro
- \* Verwalterbüro im Haus
- \* Mitbenutzung von Waschmaschinen und Trocknern im Haus
- \* Mitbenutzung der Müllentsorgung
- \* Funkfernbediente Garagentoröffnung
- \* 448 Wohneinheiten
- \* Wirtschaftlich getrennter Gewerbeteil (Sondereigentum) mit Restaurants, diversen Läden, Friseur, Schwimmbad, Parkplatz
- \* Riesiges Grundstück inkl. Grünflächen von ca. 25083 qm
- \* Baujahr: 1976, Teilungserklärung datiert auf 1978

### Verfügbarkeit, Miete

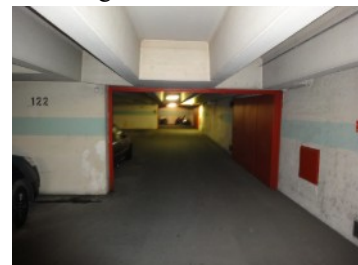
Der Stellplatz ist noch bis 4.3.2025 vermietet. Er war in einem kombinierten Mietvertrag mit einer befristet vermieteten Wohnung mit pauschalem Aufpreis (45€ mtl.) enthalten. Die Wohnung wurde nun verkauft, der Stellplatz verblieb bei mir im Eigentum. Der kombinierte Mietvertrag wurde nun in einen Wohnungs- und einen Stellplatz-Mietvertrag umgewandelt. Letzteren übernimmt der neue Eigentümer des Stellplatzes. Das Mietverhältnis ist problemlos und sieht keine automatische Verlängerung vor. Übliche Mietpreise für diese Stellplätze liegen bei 60-75€ mtl.

### Finanzielle Eckdaten

Es wurde eine Fassadensanierung des darüber liegenden Gebäudes über die nächsten Jahre beschlossen. Dieser Beschluss wurde allerdings angefochten. Der ursprüngliche hätte für den Stellplatz für 2025-2027 jährlich ca. 236 Euro Sonderumlage zur Folge. Da der Zustand der Tiefgarage sehr gut ist, gibt es keine Beschlüsse oder Überlegungen bzgl. einer Sanierung oder größeren Reparatur. Möglicherweise werden die Grenzlängen auf allen Plätzen ergänzt. Der angebotene Stellplatz besitzt diese bereits, da er zu den 4 Musterstellplätzen gehört um die Markierung zu testen.

Rücklage für den Stellplatz zum 31.12.2023: 203 Euro  
Für Lifterneuerung 2025: Entnahme von ca. 100 Euro

Gemäß Wirtschaftsplan 2024:  
laufende monatl. Nebenkostenvorauszahlungen 14,17€  
zuzüglich 2,22€ Rücklagenerhöhung, in Summe 16,39€

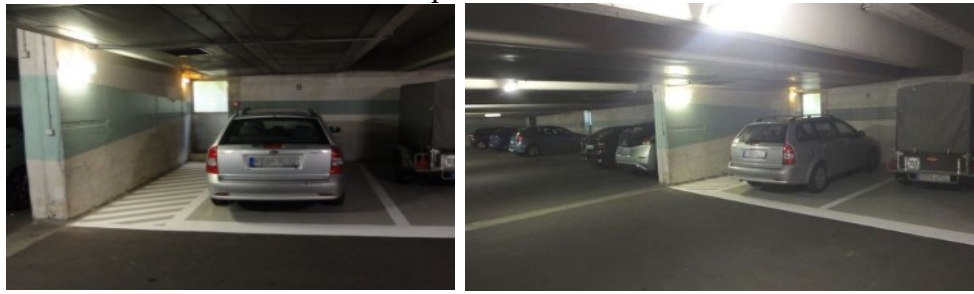


Eingangsbereich mit Lifts



Lift im UG 1

Stellplatz Nr. 9



Maße



Wasch- und Trocknerraum



Innenansicht



Ein-/Ausfahrt



Maße sind ca. Werte und variieren um einige cm über Länge und Breite des Stellplatzes

