

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in München

### Verkauf - Mehrfamilienhaus mit 6 WEH + Gewerbefläche - mit Entwicklungspotential



Objekt-Nr. OM-317778

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.690.000 €**

Ansprechpartner:  
EKA REAL ESTATE GMBH

Feldmochinger Str. 25  
80992 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1910	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	383,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	14,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	418,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	6
Nutzfläche	501,60 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen, 1 Werkstatt/Lager,

bestehend aus Hauptgebäude und Anbau

Aufteilung Iststand:

№1 - EG - Gewerbe - ca. 60m<sup>2</sup>

№2 - EG vorne - 2 Zimmer - 60m<sup>2</sup>

№3 - 1. OG links - 3 Zimmer - 95m<sup>2</sup>

№4 - 2. OG - 2 Zimmer - 57m<sup>2</sup>

№5 - DG - 2 Zimmer - 55m<sup>2</sup>

№6 - 2. OG rechts - 2 Zimmer - 47m<sup>2</sup>

№7 - Anbau EG - 3 Zimmer - 44m<sup>2</sup>

Gesamt ca. 418m<sup>2</sup>

-----  
Die Immobilie:

-BJ ca. 1910/1933

-Mietfläche ca. 418 m<sup>2</sup>

-Vordergebäude - unterkellert

-Gasheizung, Warmwasser-Elektroboiler

\*Kein Denkmalschutz

\*Zusätzliches Baurecht bei Abbruch

\*Mieterhöhungspotenzial

\*Gewerbefläche frei

\*6 WEH vermietet

-----  
Fazit:

\*\*\*Entwicklungspotential bei Neubebauung Bauvorbescheid liegt vor mit 575m<sup>2</sup>\*\*\*

-Langfristige Kapitalanlage

-Gewachsenes Umfeld

-Potential durch Mieten-Optimierung

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

---München – die beliebteste Großstadt Deutschlands---

München zählt zu den wichtigsten und attraktivsten Wirtschaftsmetropolen in Europa. Ein breit gefächertes

Mix aus Branchen und Betrieben sowie vielfältige Dienstleistungsbereiche mit innovativem Potential prägen

die breite Unternehmerlandschaft der Stadt.

Unter den deutschen Großstädten weist München traditionell immer die niedrigste Arbeitslosenquote, die

niedrigste Leerstandsquote bei Wohnimmobilien und die sicherste Wertsteigerung auf. Regelmäßig zur

beliebtesten Stadt Deutschlands gewählt, gehört sie auch zu den bedeutendsten Wissenschaftsstandorten.

An drei Universitäten und über 30 Hochschulen studieren um die 130.000 Studenten. Mit dem Franz-Josef-

Strauß-Flughafen verfügt die Stadt zudem über einen der modernsten internationalen Flughäfen Europas.

---Moosach – städtebauliche Neuordnung---

In 5 Gehminuten erreicht man den Moosacher St.-Martins-Platz.

Hier plant die Stadt München eine städtebauliche Neuordnung.

## Lage

U-Bahn-Station (U3)

„Moosacher St.-Martins-Platz“

in 7 Gehminuten erreichbar.

Fahrzeit zum „Marienplatz“ weniger als 20 Min.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,24 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

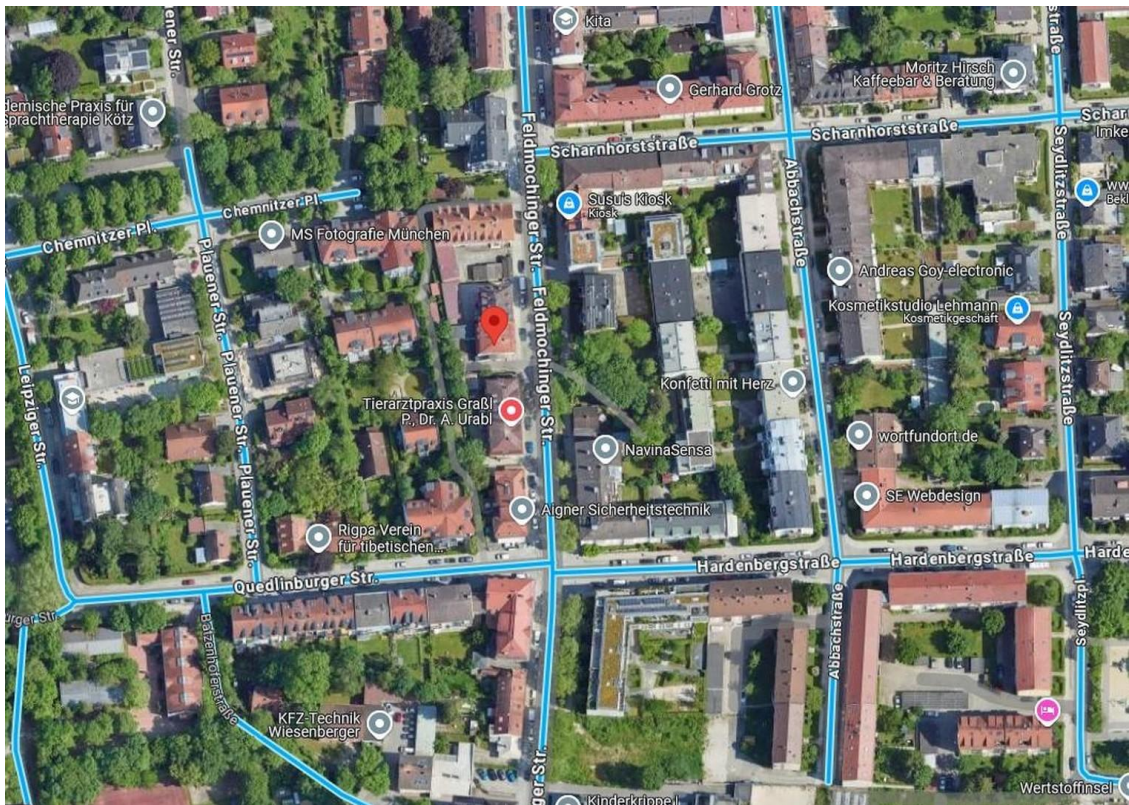


Vorbescheid Neu 575m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



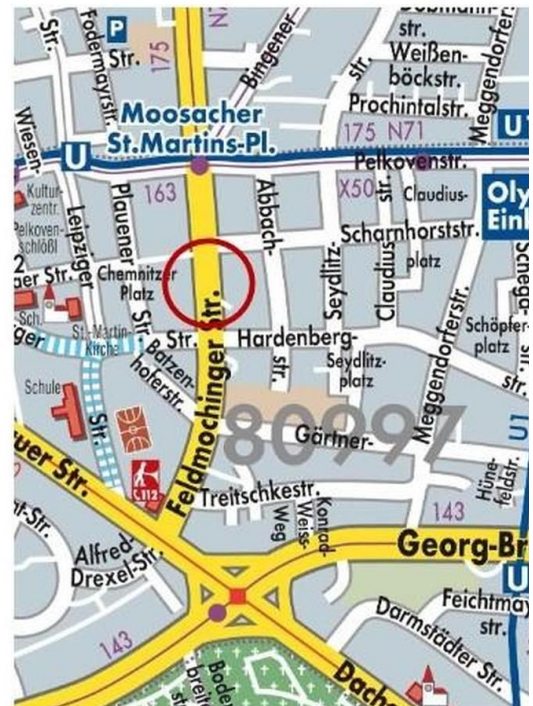
Objekt Altbestand 418m<sup>2</sup>



Objekt Standort

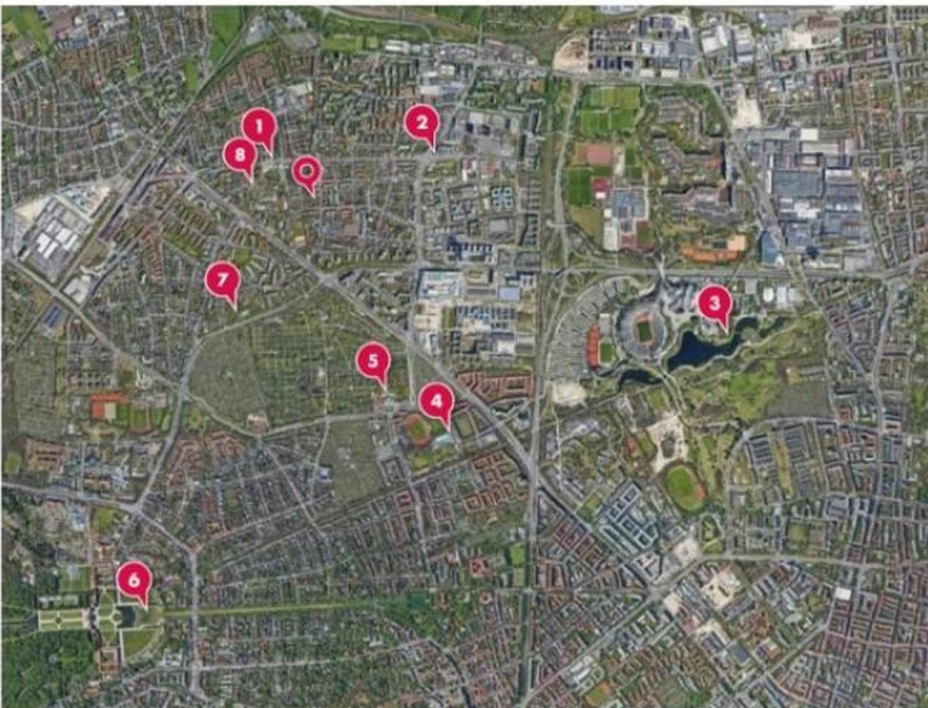
# Exposé - Galerie

## Lage



Lage

## Luftbild - Umgebung



Standort der Immobilie

1. U-Bahn-Haltestelle "Moosach St-Martins-Platz"
2. U-Bahn-Haltestelle "Olympia Einkaufszentrum"
3. Olympiapark
4. Dantebad
5. Westfriedhof
6. Schloss Nymphenburg
7. Grünanlage Amphionpark
8. Pelkovenschlossl

Luftbild Umgebung

# Exposé - Galerie

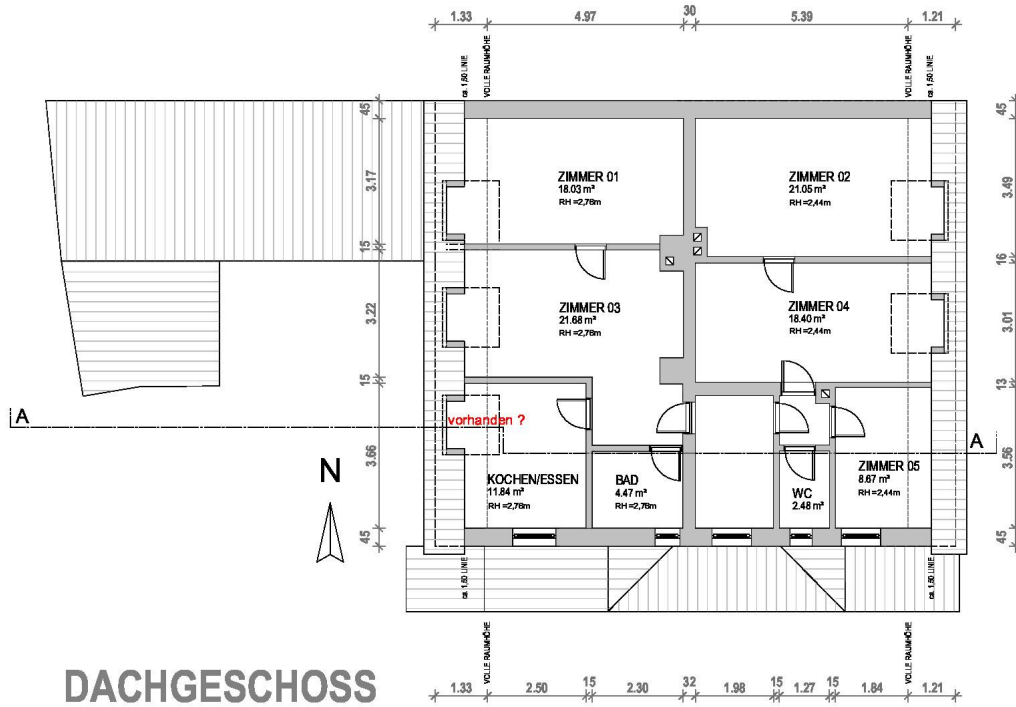
Impressionen in direkter Nachbarschaft



direkte Nachbarschaft

# Exposé - Grundrisse

1 : 100



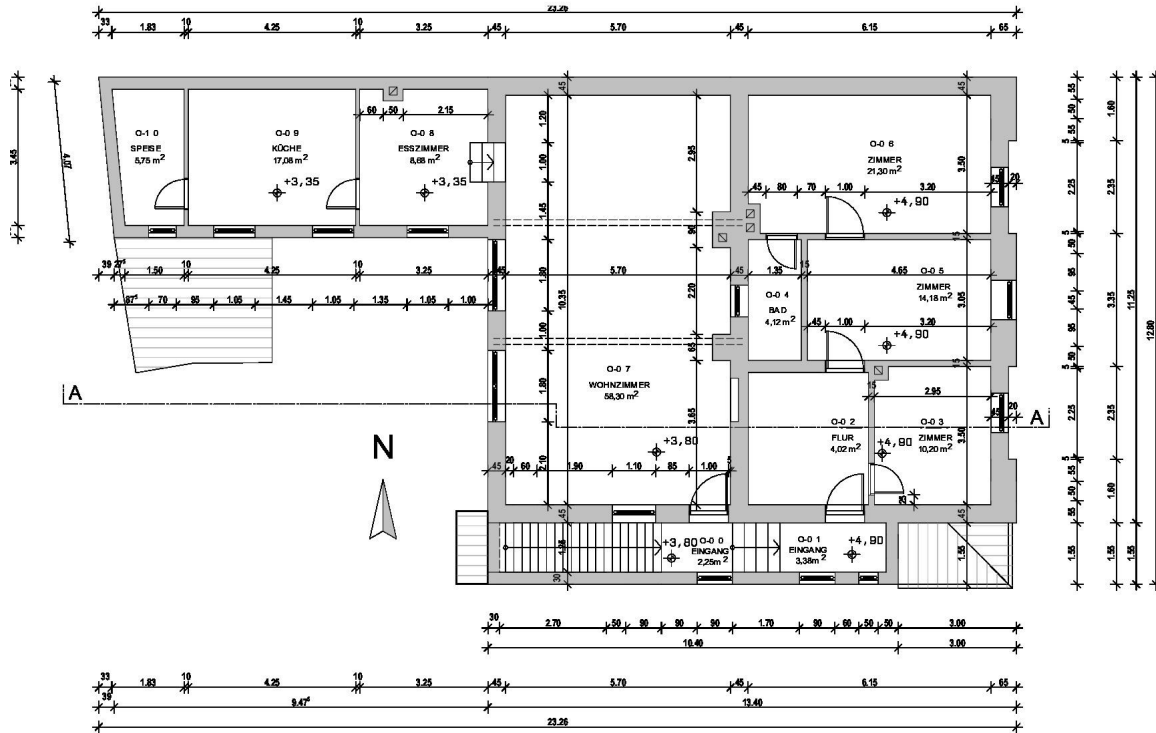
**DACHGESCHOSS**

28.12.2021



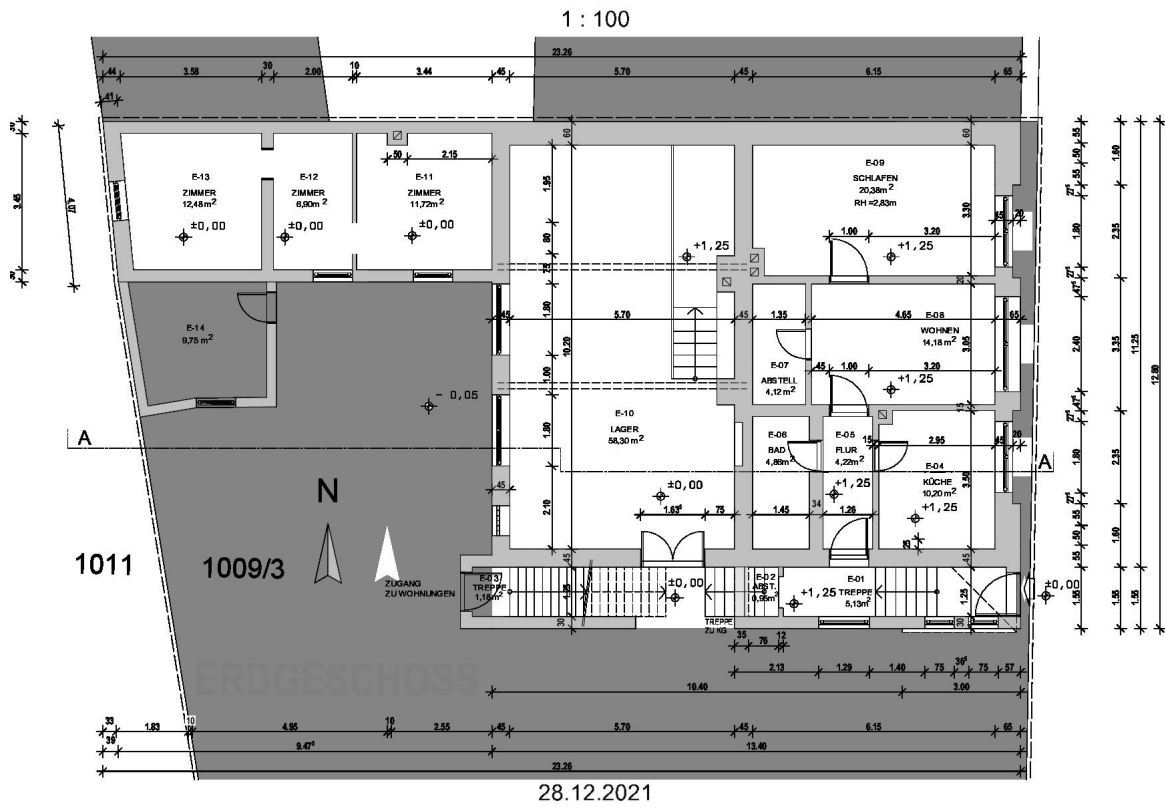
# Exposé - Grundrisse

1 : 100



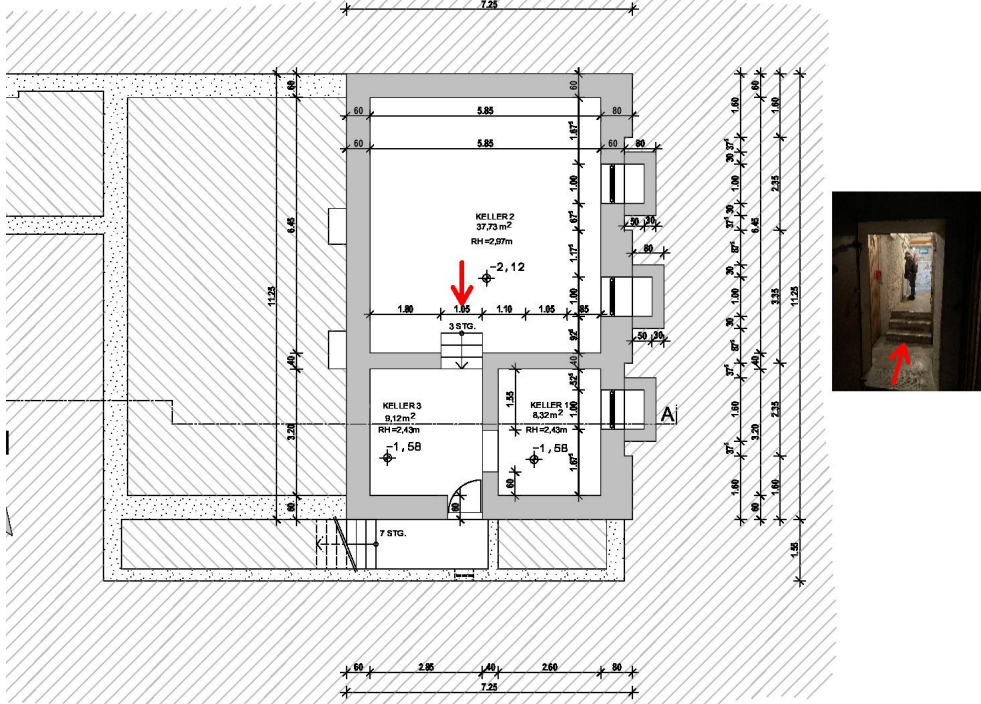
28.12.2021

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

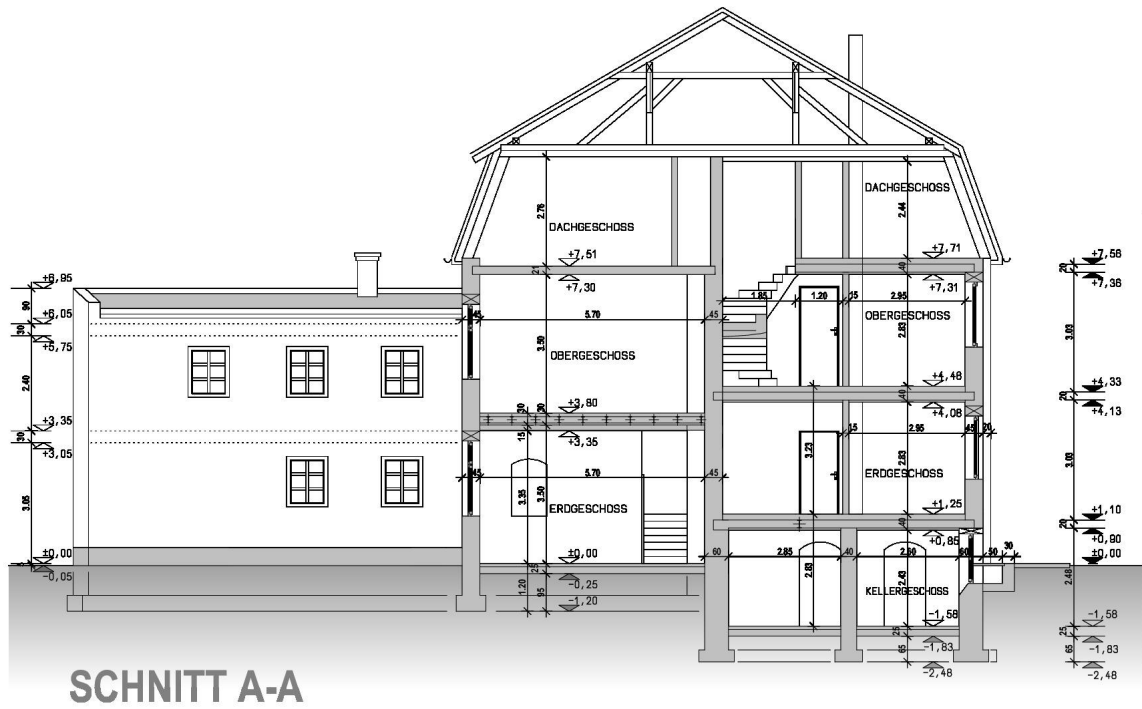
1 : 100



28.12.2021

# Exposé - Grundrisse

1 : 100



SCHNITT A-A

28.12.2021