Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR
Scout-ID:	137731363

KLATT IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

Klatt Immobilien

Herr Andreas Klatt

E-Mail: klatt@klattimmobilien.de

Tel: +49 8061 9384918

Mobil: +49 1511 2451755

Web: http://www.klattimmobilien.de

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	380,00 m²
Nutzfläche ca.:	250,00 m²
Etagenanzahl:	6
Schlafzimmer:	43
Badezimmer:	30
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Baujahr:	1899
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas

Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	38.475,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt. von 19 %, vom Käufer zu zahlen

Gleiches gilt für den Kauf von Gesellschaften oder Anteilen an Gesellschaften. Hier gilt als Basis der gesamte Vertragswert inklusive aller Verbindlichkeiten.

Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

*** Schwabing – Mehrfamilienhaus – Altbau – BESTLAGE ***

Zum Verkauf steht in bester Lage Schwabings (keine Erhaltungssatzung) dieses attraktive Mehrfamilienhaus im deutschen Renaissancestil mit 43 möblierten Wohnungen.

Wenn Sie das schöne, denkmalgeschützte Gebäude von außen betrachten, sehen Sie zunächst die drei Gewerbeeinheiten, welche mit viel Liebe in diesen Schwabinger Altbau integriert sind. Das Objekt liegt an der Friedrichstraße, Ecke Hohenzollernstraße, mit einem schönen Blick auf die St.-Ursula-Kirche, ein bekanntes Schwabinger Wahrzeichen. Im Erdgeschoss finden sich ein anspruchsvolles italienisches Restaurant mit Außensitzplätzen, eine Bäckerei mit Café und Außensitzplätzen sowie eine urban-schicke, sportliche Modeboutique.

Sie betreten das Haus durch einen gepflegten Eingangsbereich und erreichen die fünf Stockwerke über eine ansprechende Altbauholztreppe mit Jugendstilgeländer. Das fünfte Obergeschoss entstand nachträglich in den 1970er-Jahren als Dachgeschossausbau. Darüber befindet sich ein Dachspitz, welcher bisher noch nicht ausgebaut ist. Im Erdgeschoss gibt es einen kleinen Hinterhof mit Fahrradabstellmöglichkeiten und Entsorgungseinrichtungen. Im trockenen Keller finden sich mehrere Vorratsräume, eine Werkstatt, die Gaszentralheizung sowie ein kleines Schwimmbad, das stillgelegt ist. .

Das ganze Gebäude wurde fortlaufend behutsam instand gehalten, und es weist keinen Renovierungsstau auf.

Das Objekt wurde in Massivbauweise errichtet. Es befindet sich auf einem insgesamt ca. 380 m² großen Grundstück mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 1.420 m².
Das Gebäude besteht aus EG, Keller plus fünf Etagen mit 43 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten, die sich wie folgt aufteilen:

– 36 x Einzimmer mit ca. 12–23 m² Wohnfläche (teilweise mit Gemeinschaftsbad)
– 6 Zweizimmerwohnungen mit ca. 39–57 m² Wohnfläche
– 1 Fünfzimmerwohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche
– 3 Gewerbeeinheiten im EG

Die momentane Warmmiete beträgt
461.701 Euro p. a.

Bei ca. der Hälfte der Wohnungen ist eine gesetzliche Mieterhöhung möglich.

Der Keller und eine Einheit im 1. OG sind momentan nicht vermietet,
Des Weiteren ist auf dem Dach eine Funkantenne installiert mit 9.768 Euro Miete p. a. Der Vertrag läuft 2023 aus, kann aber auf Wunsch verlängert werden.

Insgesamt ist dieses wunderschöne Altbau-Mehrfamilienhaus in dieser besonderen Lage mitten in Schwabing eine einmalige Kaufgelegenheit, verbunden mit viel Freude und Potenzial. Alle Mieter wurden mit persönlichem Engagement und hoher individueller Aufmerksamkeit ausgewählt.

Eine ideales Mehrfamilienhaus in bester Lage sowohl für Kapitalanleger wie auch für Projektentwickler.

In den alten Grundrissen ist erkennbar, dass pro Stockwerk 3 große Wohnungen mit 3 - 5 Zimmern angelegt waren, d.h. bei Wiederzusammenlegung der Zimmer würden sich ca. 15 große Wohnungen ergeben.
Ein Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheit ist genehmigt worden bei der Landeshauptstadt München.

Zu Beachten: Um die ca. vermietbare Fläche in m² darzustellen, wird die Wohnungsfläche und Gewerbefläche zusammengezählt und als Wohnfläche dargestellt. Die Angaben sind ohne Gewähr.

Ausstattung:

Die Wohnungen/Zimmer befinden sich überwiegend in gutem Zustand.
In mehreren Einheiten erfolgten in den letzten Jahren umfangreichere Renovierungen.

Sämtliche Fenster im 1. OG sind Holzfenster.
Die übrigen Fenster im Haus sind Kunststofffenster.

Bei den meisten der kleinen Einzimmer gibt es ein Gemeinschaftsbad und WC. Küchenzeilen sind in den Wohnungen vorhanden.

Weitere Ausstattungs- und Objektmerkmale:

- Abgeschlossenheit Bescheinigung vorhanden
– Denkmalschutz (Einzeldenkmal)
- hohe Deckenhöhe ca. 3m - 3,50m mit Stuck
– keine Erhaltungssatzung
– Eckgebäude in deutscher Renaissance, 1901
– Hinterhof vorhanden
– 43 Wohnungen / Zimmer ab 12 bis 80 m²
– teilweise komplette Möblierung der Wohnungen
– drei Gewerbeeinheiten (Ladengeschäft und Gastronomie)
– Keller mit Schwimmbad (stillgelegt)
– Balkone können im Hinterhof angebracht werden (ohne Gewähr)
– Funkmast von Telefonica auf dem Dach
– Dachspitz evtl. ausbaufähig (ohne Gewähr)

Lage:

München/Schwabing

Mitten in Schwabing!

Nächste U-Bahn U-3 und U 6 Münchner Freiheit 3 Minuten zu Fuß Bus 59, 1 Minute zu Fuß.

Das Haus befindet sich in einer der besten Lagen Münchens – Schwabing.

Powered by ImmobilienScout24

Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR

Parking-Möglichkeiten: direkt vor dem Haus (Parkausweis der LHM erforderlich)

Schwabing ist ein Stadtteil im Norden Münchens, der als Bohème-Viertel der Prinzregentenzeit zu literarisch-künstlerischer Berühmtheit gelangt ist und heute zu den Szenevierteln der bayerischen Landeshauptstadt zählt.

Es gibt wenige Lagen, die fast alles haben – mitten in der Stadt und dennoch entspannt. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der beliebtesten und wohl begehrtesten Wohngegenden der Landeshauptstadt. Schwabing, ein weit über die Grenzen Münchens hinaus bekannter Stadtteil, mit dem vielfältige Empfindungen und Erwartungen verknüpft werden. Besser kann man in München kaum wohnen! Früher war es das Münchner Bohème-Viertel. Und auch noch heute ist es - nicht nur für Kreative – eines der attraktivsten und begehrtesten Stadtviertel Münchens. Wer hier wohnt, verbindet Freizeit, Kultur, Shopping und Business auf ganz besondere Weise. Prächtige Bauten aus der Jahrhundertwende und viel Grün spiegeln die Eleganz und den besonderen Charakter dieser Umgebung wieder. Egal aus welchem Blickwinkel man es betrachtet, es bleiben keine Wünsche offen. Für den Kulturinteressierten gibt es etwa eine Vielzahl von Galerien, Museen, Theater, Kinos. Sämtliche Einkaufs- und Vergnügungsmöglichkeiten, diverse Fachgeschäfte und exklusive Modeboutiquen befinden sich in nächster, fußläufiger Umgebung. Neben dem weltbekannten Englischen Garten oder dem Olympiapark bietet auch der idyllische und verträumte Luitpoldpark Raum zum Durchatmen und ermöglicht einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die hohe Beliebtheit spiegelt sich auch in den zahlreichen Restaurants, Cafés, Biergärten und Läden des täglichen Bedarfs wider.

Sonstiges:

Dieses Objekt bieten wir im Alleinauftrag an. Wir haben den alleinigen Auftrag und das exklusive Recht zur Vermittlung des Objekts. Der Verkauf ist nur über unser Büro möglich. Sämtliche Besichtigungen und Verhandlungen laufen auf Wunsch der Eigentümer ausschließlich über uns.

Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen und ein ausführliches Exposé zukommen und vereinbaren mit Ihnen eine Besichtigung vor Ort!

Bitte lassen Sie uns Ihre vollständige Adresse und Telefonnummer zukommen.

BITTE BEACHTEN SIE!
Zur Wahrung der Privatsphäre der Eigentümer sind Außenbesichtigungen der Lage und Innenbesichtigungen nur mit Terminabsprachen über uns möglich.

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Grundrisse sind ohne Maßstab. Für Flächenmaße wird keine Garantie gegeben. Exposéhaftung ist ausgeschlossen.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z. B. durch das Objektexposé.
Aufgrund der zu erwartenden starken Nachfrage erfolgt dieses Angebot freibleibend. Sofern für das Objekt Kaufangebote eingehen, die die hier angegebene Kaufpreisvorstellung übertreffen, bitten wir schon jetzt um Ihr Verständnis dafür, dass sich die Verkäufer vorbehalten, den Zuschlag zum Verkauf des Objektes dem höchsten Angebot zu erteilen.
Auch ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Widerrufsrecht
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses, d. h. sie beginnt mit Erhalt dieses Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Klatt Immobilien, c/o ValueNet Group Werinherstrasse 91, D - 81541 München, Tel: 004915112451755, oder Email: klatt@klattimmobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein per Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.

Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

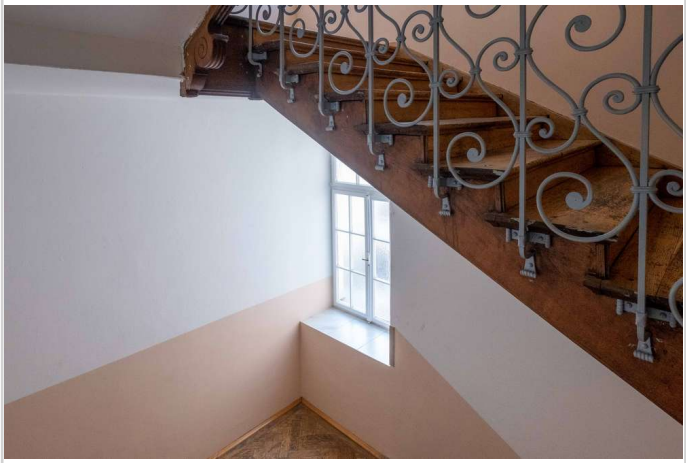
80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR

Hausansicht

Blick auf St. Ursula Kirche

Hausansicht



Treppenhaus

Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR

Hausansicht Süd

Hausansicht Süd

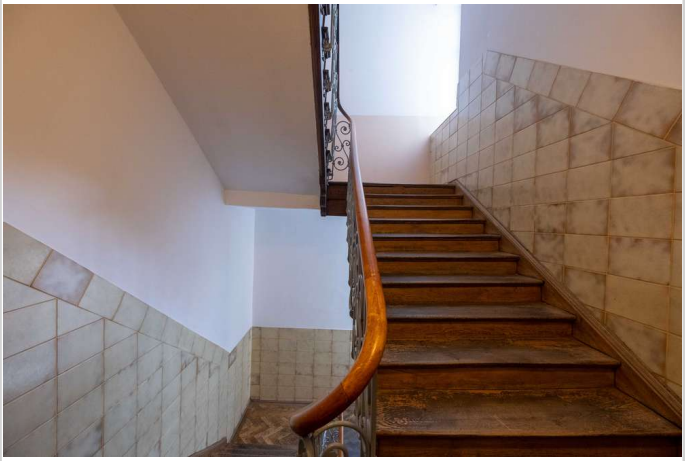
Hohenzollernstraße Umgebung

Hausansicht Gewerbe

Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR



Treppenhaus

Blick auf St. Ursula Kirche

St. Ursula Kirche

Beispiel Zimmer

Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR

Beispiel Badezimmer

Beispiel Zimmer

St. Ursula Kirche

2 Zimmer W. 1. OG.

Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR

2 Zimmer W. 1. OG.

2 Zimmer W. 1. OG.

2 Zimmer W. 1. OG.

2 Zimmer W. 1. OG.

Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

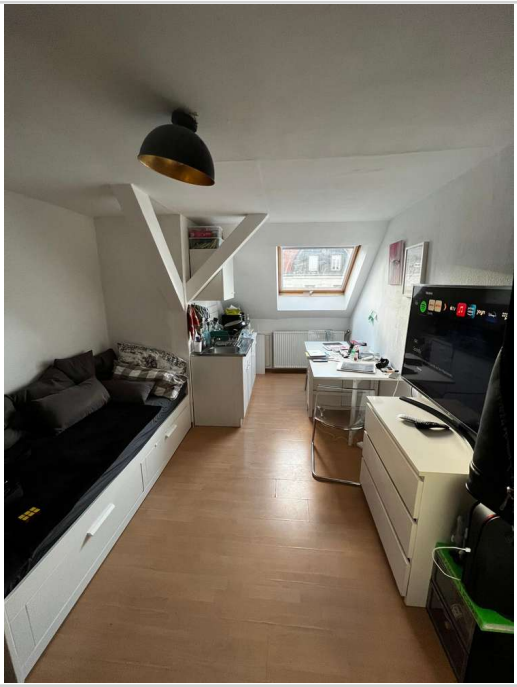
80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR

Beispiel Wohnung 1 Zimmer

Hausflur

Küchennische



Beispiel Wohnung DG.

Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

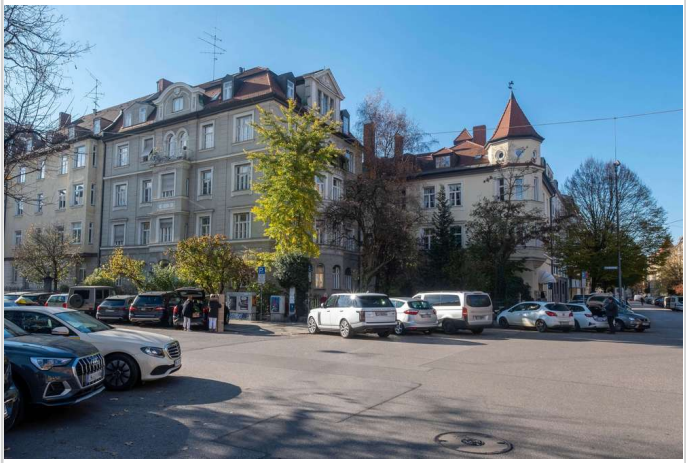
80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR

Kaiserstraße Umgebung

Hausansicht Innenhof

Kaiserstraße Umgebung



Kaiserstraße Umgebung

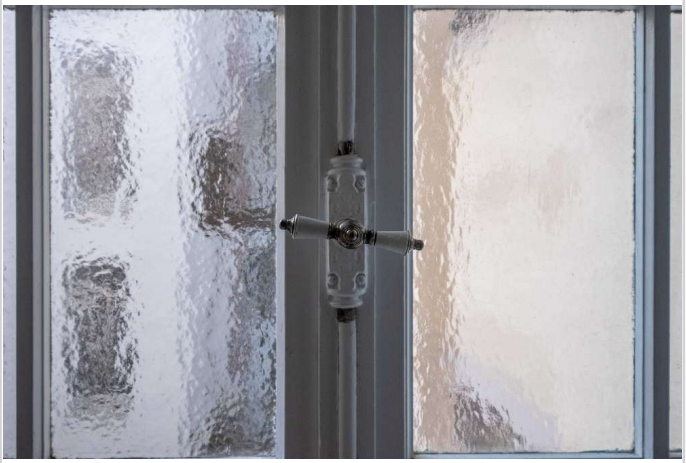
Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR

Treppenhaus

Hinterhof



Treppenhaus Fenster

Ausblick v. 4. OG.

Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

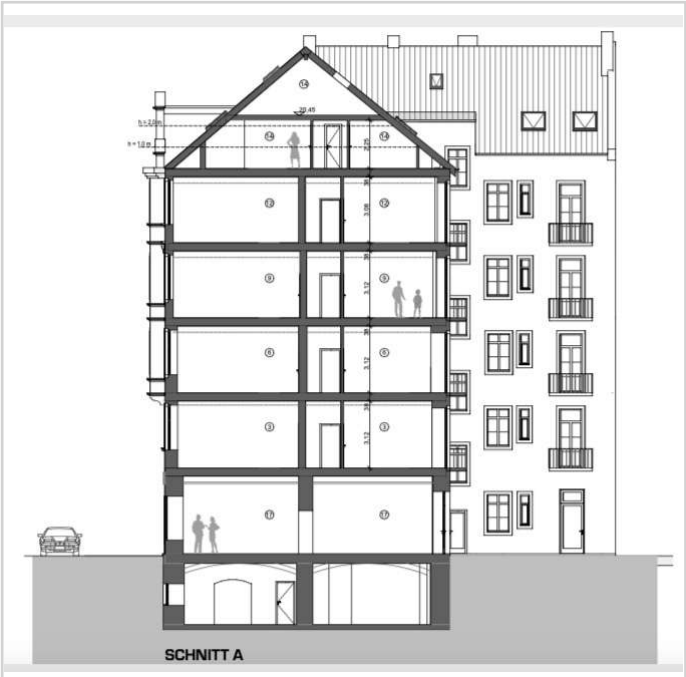
80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR

Haus Eingang

Heizung

Heizung



Schnitt

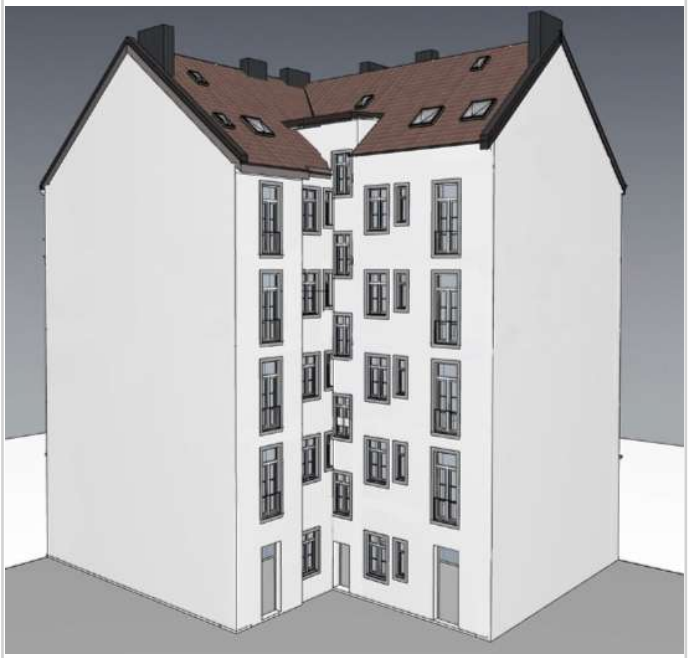
Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR

Süd - West Ansicht

Süden - Westen Ansicht

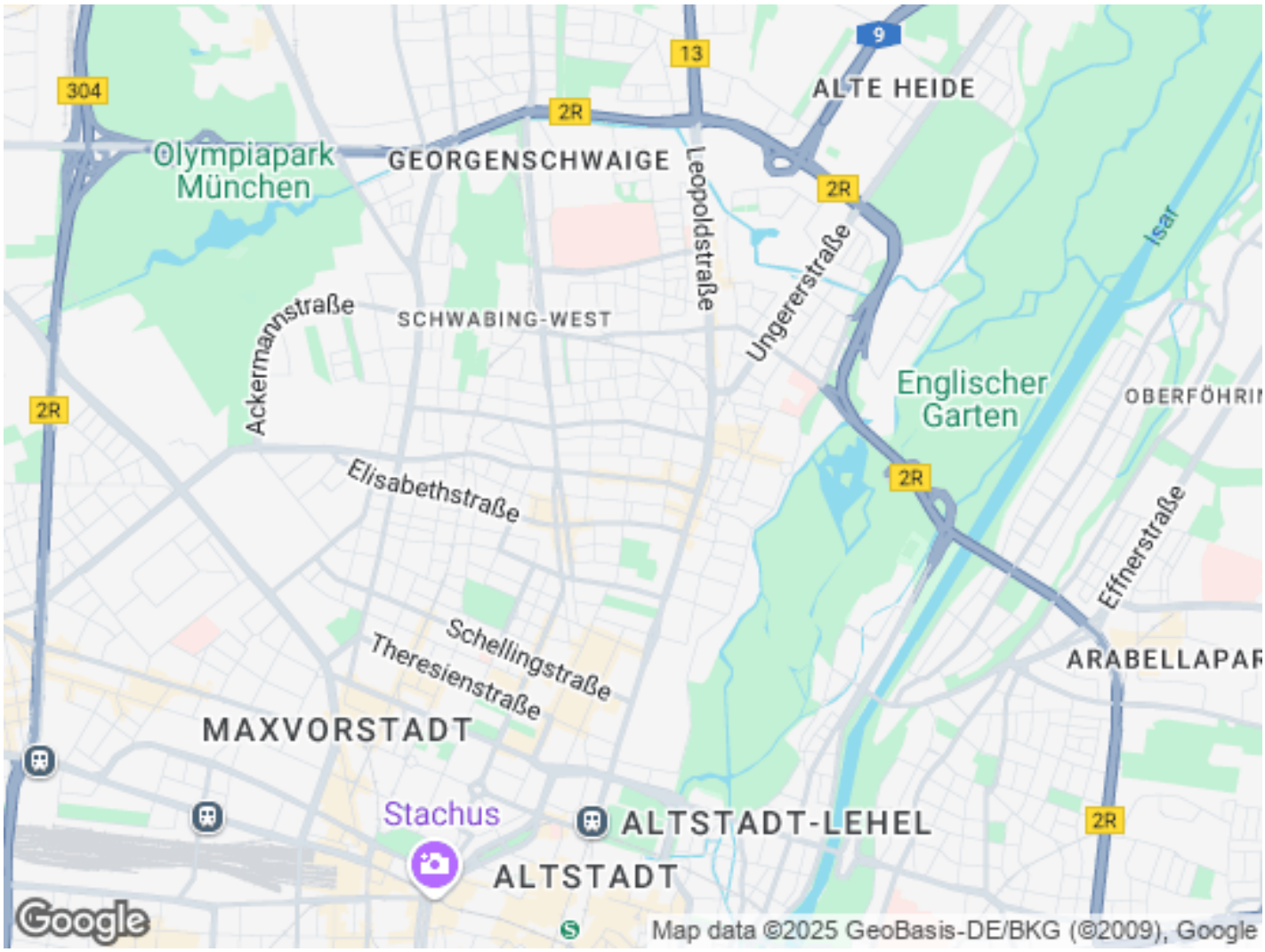


Nord - Ost Ansicht

Schwabing - Altbau - Mehrfamilienhaus - BESTLAGE

80801 München

Zimmer:	53,00
Wohnfläche ca.:	1.420,00 m²
Kaufpreis:	15.280.000,00 EUR



Powered by ImmobilienScout24