



81541 München

Feines Mehrfamilienhaus mit Flair und Potential - ein Juwel in traumhafter Lage.



320 m²
Wohnfläche

240 m²
Grundstücksfläche

11
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Feldmann Immobilien
Sabine Feldmann
Tel.: 089 54577880
s.feldmann@immo-feldmann.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	320 m ²
Grundstücksfläche	240 m ²
Zimmer	11
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1870
letzte Modernisierung	2025
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die vom Käufer

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.02.2025
gültig bis	13.02.2035
Baujahr (Haus)	1870
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	120.47
Primär-Energieträger	Erdgas schwer



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
Parkett	✓

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

HIGHLIGHTS

- Mehrfamilienhaus in einer der schönsten Lagen in München-Giesing
- Anwesen mit unwiederbringlicher, magischer Atmosphäre, zauberhafter Innenhof
- KEIN Denkmal- oder Ensembleschutz – im Gegensatz zu Gebäuden der Umgebung
- Grundstück ca. 240 m²
- Aktuelles Wohnkonzept: Apartmenthaus
- Alle Apartments ausgestattet mit Duschbad und Einbauküche
- Rückgebäude ohne Wohnnutzung: Technikräume, Fahrradraum und Storage-Fläche
- Lt. Auskunft der LBK, der Unteren Denkmalbehörde und Begutachtung der Statik: Positive Aussage zur Aufstockung von Vorder- und Rückgebäude, mögliches Potential zur Erweiterung der Wohnfläche auf etwa 470 m² gesamt.



Beschreibung

Ein wahres Immobilienjuwel gilt es hier zu entdecken und mit allen Optionen zu entwickeln. Die Lage des Objekts im alten, ursprünglichen Teil von München-Giesing ist absolut traumhaft und unwiederbringlich.

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit Geschichte, erbaut um ca. 1870. Trotz des Baujahres und der Lage inmitten von denkmalgeschützten Häusern ist just diese Immobilie nicht in der Denkmalliste Bayerns enthalten und bildet damit innerhalb der Nachbarschaft eine Ausnahme. Sehr vorteilhaft auch, dass es hier keinen Bebauungsplan gibt, das Anwesen befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB. Zudem liegt es nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder eines Sanierungsgebiets.

Seit einer Kernsanierung in Verbindung mit Dachgeschossausbau in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre wird die Immobilie als Mehrfamilienhaus mit kleinen Apartments genutzt. Das Objekt ist äußerst begehrt bei Studenten und jungen Berufstätigen, denn diese schätzen die phantastische Lage und die einmalige, zauberhafte Atmosphäre sowohl dieses Stadtviertels als auch des Hauses selbst.

Die gemütlichen hellen Apartments besitzen Größen um die 30 m². Alle verfügen über ein Duschbad und sind mit einer Einbauküche ausgestattet. Die Räumlichkeiten wirken gut gepflegt, so wie auch das gesamte Anwesen, welches laufend instandgehalten wird. So wurde die Heizungsanlage (Brennwertkessel, Erdgas) zuletzt 2010 erneuert und fast alle Fenster wurden seit der Kernsanierung ein weiteres Mal ausgetauscht.

Durch den Flur des Hauses erreicht man den romantisch anmutenden Innenhof, gern genutzt als geselliger Treffpunkt für die jungen Bewohner. Da von Westen keine Gebäude die Fläche verschatten, genießt man hier die Sonne von Mittag bis zum Abend. Zwei der Apartments im Erdgeschoss besitzen einen direkten Zugang zum Innenhof, und zwar über die eigene Terrasse.

Anliegend an die rückwärtige Grundstücksgrenze befindet sich eine ehemalige Werkstatt. Dieses 1- bzw. teilweise 2-geschossige Rückgebäude beinhaltet im Erdgeschoss u. a. Räume für die Haustechnik (Heizung und Elektrik) und einen Fahrradraum. Im oberen Geschoss befinden sich kleine Storage-Abteile. Das gesamte Anwesen ist nicht unterkellert.

Ohne Frage könnte das Objekt so wie es steht weiter genutzt werden, doch bietet sich hier ein besonderes Potential zur Weiterentwicklung, denn: Im Rahmen einer Vorabstimmung baulicher Maßnahmen haben die Eigentümer der Immobilie die Möglichkeiten einer Nachverdichtung prüfen lassen. Laut Stellungnahme der Lokalbaukommission und der Unteren Denkmalbehörde sowie nach fachlicher Beurteilung durch einen Tragwerksplaner ergibt sich (unverbindlich): eine positive Bewertung für die Neu-Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung von Vorder- und Rückgebäude um je ein Vollgeschoss. Dabei würde das Vordergebäude auf EG + 3 + DG wachsen und im Rückgebäude mit durchgehend EG + 1 erstmalig Wohnraum entstehen. Gemäß den für die Anfrage erstellten Planunterlagen könnte die Anzahl der Wohneinheiten auf 15 steigen, davon 14 im Vorder- und 1 im Rückgebäude. Die Wohnfläche würde sich dabei auf etwa 470 m² vergrößern, inkl. Terrassen und Balkone (neu).

Wir sind von den Eigentümern dieser besonderen Immobilie exklusiv mit dem Verkauf beauftragt. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung. Telefonisch erreichen Sie uns direkt unter 089 54577880. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten - voller Namen, Anschrift und korrekte Rufnummer - bearbeiten können. Zudem behalten sich die Eigentümer vor, zur Besichtigung einen Kapitalnachweis anzufordern.



Lage

Das Anwesen befindet sich in einem historisch gewachsenen, herrlich ruhigen Teil von München-Giesing, in der Umgebung der imposanten Heilig-Kreuz-Kirche. Dieses außergewöhnliche Quartier zwischen der quirligen Tegernseer Landstraße und den verträumten Grünanlagen von Giesinger Berg und Nockherberg gilt als eine der schönsten Lagen und als trendiger Geheimtipp in Giesing bzw. ganz München. Unvergleichlich, die Anmutung der Straßen, schmalen Sträßchen und Gässchen, in denen man sich wie von Zauberhand in eine frühere Zeit versetzt fühlt. Die bunte Mischung der Gebäude, vorwiegend aus dem 19. Jahrhundert und der Zeit um die Jahrhundertwende, verleiht diesem Viertel eine einzigartige, beinahe magische Atmosphäre.

Zudem bietet diese traumhafte Lage den Vorteil, alle Annehmlichkeiten fast vor der Haustür zu haben: Rund um den Tegernseer Platz sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Supermärkte und Discounter sowie Apotheken, Ärzte, Banken und Post fußläufig erreichbar. In der Umgebung gibt es zudem viele schöne Cafés und verschiedenste Restaurants. Perfekt für die Sommerzeit: Die Isarauen und der beliebte Flaucher sind mit dem Rad in ca. 10 Minuten erreichbar.

Ideal auch die Verkehrsanbindung: Mit dem Auto sind es nur ca. 4 Minuten zum Mittleren Ring. Über diesen gelangt man in wenigen Minuten zur A8 (Rosenheim-Salzburg) und erreicht bequem alle weiteren Autobahnanschlüsse sowie das übrige Stadtgebiet Münchens. Bus, Tram und gleich zwei U-Bahn-Stationen (Silberhornstraße und Kolumbusplatz) sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Bilder/Fotos können mit KI bearbeitet oder erstellt sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2025. und Gold Partner bei Immobilienscout24. Unser Service-Plus: Markteinwertung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m.

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin, gerne telefonisch unter 08954577880.









