



81541 München

Ein Juwel in Traumlage Alt-Giesing: Zauberhaftes Mehrfamilienhaus mit Potential.



2.999.000 €

Kaufpreis

320 m²

Wohnfläche

240 m²

Grundstücksfläche

10

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	10
Badezimmer	10
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	320

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.999.000 €
Kaufpreis / qm	9.371,88 €
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

Zustand

Baujahr	1870
letzte Modernisierung	2025
Zustand	teil- /



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

Dieses Anwesen ist einzigartig in seiner Art. Ein wahres Immobilienjuwel im alten, ursprünglichen Teil von München-Giesing - traumhaft, unwiederbringlich, wahrlich unique.

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit Geschichte, erbaut um ca. 1870. Trotz des Baujahres und der Lage inmitten von denkmalgeschützten Häusern ist diese Immobilie nicht in der Denkmalliste Bayerns enthalten. Sehr vorteilhaft auch, dass man sich im Bereich des §34 BauGB befindet, also ohne Bebauungsplan, und zudem nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder eines Sanierungsgebiets.

Seit einer Kernsanierung mit Dachgeschossausbau Ende der 80er Jahre wird die Immobilie als Mehrfamilienhaus mit kleinen Apartments genutzt. Das Objekt ist äußerst begehrt, v. a. aufgrund der phantastischen Lage und der zauberhaften Atmosphäre dieses Stadtviertels als auch des Hauses selbst. Die hübschen hellen Apartments um die 30m² sind mit Duschbad und Einbauküche ausgestattet, ansonsten nicht möbliert. Die Räumlichkeiten wirken gepflegt, so wie das gesamte Anwesen, welches laufend instandgehalten wird. Die Heizungsanlage wurde zuletzt 2010 erneuert und fast alle Fenster wurden seit Kernsanierung ein weiteres Mal ausgetauscht.

Durch den Flur des Hauses erreicht man den romantisch anmutenden Innenhof. Hier genießt man die Sonne von Mittag bis zum Abend. Zwei Apartments haben direkten Zugang zum Innenhof, über die eigene Terrasse. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich eine ehemalige Werkstatt. Dieses 1- und teils 2-geschossige Rückgebäude beinhaltet Räume für die Haustechnik (Heizung u. Elektrik), einen Fahrradraum und kleine Storage-Abteile. Das gesamte Anwesen ist nicht unterkellert.

Das Objekt könnte mit der aktuellen Gestaltung weiter genutzt werden, doch bietet sich das Potential zur Weiterentwicklung: Im Rahmen einer Vorabstimmung baulicher Maßnahmen haben die Eigentümer die Möglichkeiten prüfen lassen. Laut Lokalbaukommission und der Unteren Denkmalbehörde sowie statischer Beurteilung ergibt sich (unverbindlich): eine positive Bewertung für die Aufstockung um je ein Vollgeschoss. So würde das Vordergebäude auf EG+3+DG wachsen und das Rückgebäude durchgehend auf EG+1. Gemäß den Planunterlagen könnte die Anzahl der Apartments auf 15 steigen, davon 14 im Vorder- und 1 im Rückgebäude. Die Wohnfläche würde sich dabei auf etwa 470 m² vergrößern, inkl. Anteile an Terrassen und (neu anzubauender) Balkone.

Die Planung von 15 Wohneinheiten ist natürlich nur eine von vielen Möglichkeiten. Ebenso könnte man weniger, d. h. größere Wohnungen gestalten - z. B. jede Etage als eine einzige Wohnung (außer im EG) bis hin zu großzügigen Maisonetten. Die Aufstockung an sich ist auch nur eine Option. Übrigens ist dieses Anwesen bisher nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt. So eignet sich diese Immobilie sowohl als Investment wie auch zur teilweisen oder vollständigen Selbstnutzung, z. B. mit 2 oder 3 Familien.

Zur Mietsituation: Mit den Mietern sind befristete Verträge abgeschlossen. Details zu Mieteinnahmen erhalten Sie gern bei näherem Interesse.

Wir sind von den Eigentümern dieser Immobilie exklusiv mit dem Verkauf beauftragt. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter 089 54577880.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten - voller Namen, Anschrift und korrekte Rufnummer - bearbeiten können.

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 2026. 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.













