

81541 München

Exzellente Lage, starke Perspektive: Wohn- und Geschäftshaus für Investoren



Kaufpreis
14.700.000 €

Fläche
m²

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Nicholas Bierl
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen

Kellerfläche	657,05 m ²
vermietbare Fläche	1613.81

Ausstattung

Gäste-WC	ja
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	LUXUS

Preise & Kosten

Kaufpreis	14.700.000 €
Aussen - Courtagen	3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis

Zustand

Baujahr	2015
Verkaufstatus	offen

Objektbeschreibung

Objektüberblick
Objektart: Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr: 2016
Grundstücksgröße: ca. 1.324 m²

Nutzung & Einheiten

- 10 hochwertige Wohneinheiten
- davon 2 exklusive Penthouse-Wohnungen im Dachgeschoss über 2 Etagen
- Erdgeschoss: Supermarkt einer bekannten Bio-Marktkette
- 1. Obergeschoss: Etablierte Arztpraxis

Nutzungsmix: Wohnen als Wert- und Upside-Treiber, Gewerbe als stabilisierender Cashflow-Baustein

Flächen

Vermietbare Fläche gesamt: ca. 1.613 m²
BGF sowie Verkehrs- und Konstruktionsflächen laut separater Flächenaufstellung vorhanden

Online-ID:
AUEKYKBZ

Objekt-Nr.:
NB.4059



Stellplätze

Tiefgarage mit insgesamt 21 Stellplätzen:

- 8 Duplex-Stellplätze
- 13 Einzelstellplätze

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.12.2025.

Endenergiebedarf beträgt 36.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Nicholas Bierl

selbstständiger Immobilienmakler, handelnd unter der Marke I'M LIVING

Immobilien,

Inhaber von BIERL & PARTNERS

c/o I'M LIVING Immobilien

Maximilianstraße 40

80539 München

Mobil: 0160 9255 0213

E-Mail: nicholas.bierl@i-m-living.de

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt Starnberg, Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen.

Hinweis: Die angegebenen Flächen basieren auf vorliegenden Unterlagen bzw. eigenen Aufmaßen vor Ort. Sie dienen der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Verbindlichkeit – insbesondere nicht im Hinblick auf geltende DIN-Normen, Bauordnungen oder Berechnungsverfahren.

Dieses Exposé ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung gestattet und führt nicht zur Aufhebung unseres Provisionsanspruchs bei Zustandekommen eines Kaufvertrags. Sämtliche Verhandlungen sind über unser Büro zu führen. Bei Verstößen behalten wir uns Schadenersatzforderungen bis zur Höhe der vereinbarten Provision ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Gemäß § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 Geldwäschegesetz (GwG) sind Immobilienmakler verpflichtet, die Identität ihrer Vertragspartner festzustellen und entsprechende Unterlagen einzuholen. Wir bitten daher um rechtzeitige Vorlage der erforderlichen Nachweise.

Im Falle des Abschlusses eines notariellen Kaufvertrags über das angebotene Objekt wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis fällig. Diese ist an Nicholas Bierl, BIERL & PARTNERS, c/o I'M LIVING Immobilien zu entrichten. Die Provisionsregelung wird im Kaufvertrag festgehalten.

Gerne lade ich Sie zu einem persönlichen Gespräch oder einer Besichtigung ein. Bitte vereinbaren Sie dafür vorab einen Termin. Wir danken für Ihr Interesse und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt präsentieren zu dürfen.

Objekt-Titel

Exzellente Lage, starke Perspektive: Wohn- und Geschäftshaus für Investoren

Lage-Beschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in München im begehrten Stadtteil Harlaching, einer der etablierten und besonders gefragten Wohnlagen im südlichen Stadtgebiet. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus gepflegter Wohnbebauung, gewachsenen Quartiersstrukturen sowie einer guten Versorgung durch lokale Dienstleister, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel, sodass zentrale Münchner Ziele ebenso wie wichtige Wirtschaftsstandorte zügig erreichbar sind. Auch mit dem Pkw besteht eine gute Erreichbarkeit über die maßgeblichen Verkehrsachsen, was den Standort sowohl für Wohn- als auch für Gewerbenutzungen attraktiv macht.

Harlaching überzeugt zudem durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Grünflächen und nahegelegene Naherholungsräume bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Sport und entspannte Auszeiten. Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die durch Stabilität, Wertbeständigkeit und eine kontinuierlich hohe Nachfrage gekennzeichnet ist – ideale Voraussetzungen für ein langfristig attraktives Investment.

Ausstattungs-Beschreibung

Technik & ESG

- Heizung: Grundwasser-Wärmepumpe
- Backup: Gasheizung
- Lastenaufzug
- Laderampe im EG
- Neubauqualität mit geringem Instandhaltungsbedarf
- Nachhaltige, zukunftsfähige Energieversorgung
- Solide ESG-Positionierung für langfristige Bestandshalter

Investment Highlights

- Neubauobjekt (2016) in gefragter Münchner Lage
- Attraktive Grundstücksgröße mit Tiefgarage
- Sehr hochwertiger Wohnstandard mit großen Einheiten
- Echtstein im gesamten Treppenhaus
- Lift vom 2. UG bis DG
- Zwei exklusive Penthouse-Wohnungen im DG
- Ausgewogener Nutzungsmix aus Wohnen, medizinischer Versorgung und Nahversorgung
- Bio-Supermarkt als etablierter Ankermieter
- ESG-konforme Heiztechnik
- Besonders geeignet für Family Offices und langfristige Bestandshalter

Impressionen



