

80634 München

Gesicherte Wertsteigerung: Indexierter Mietvertrag und Flächenerweiterung



Kaufpreis
6.200.000 €

Fläche
m²

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Axel Weber
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Terrassen	1
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	863 m ²
vermietbare Fläche	1042.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Stromwert	29.9
Wärmewert	70.6
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme

Preise & Kosten

X-fache	28.13
Kaufpreis	6.200.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
Kaufpreis / qm	5.950,1 €
Nettorendite ist	3.56
Mieteinnahmen ist	220.431 €

Zustand

Baujahr	2011
letzte Modernisierung	2016

Ausstattung

Befuerung	Fernwärme
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Freiplatz

Objekt-Titel

Gesicherte Wertsteigerung: Indexierter Mietvertrag und Flächenerweiterung

Lage-Beschreibung

Neuhausen zählt zu den begehrtesten und dynamischsten Stadtteilen Münchens. Die Kombination aus stilvollen Altbauten, grünen Alleen und einem gewachsenen, urbanen Umfeld schafft eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität – ideal für familienorientierte Nutzungen wie Kindertagesstätten. Die Nähe zum Nymphenburger Schlosspark, dem Olympiapark und dem Rotkreuzklinikum unterstreicht den etablierten Charakter des Viertels.

.....
Online-ID:
WZYUSTEC
.....

Objekt-Nr.:
WGH 127
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die von uns angebotene Immobilie profitiert von einer zentralen, dennoch ruhigen Lage. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Stadtvillen, modernen Wohnanlagen und großzügigen Innenhöfen – ein Wohnquartier mit überdurchschnittlichem Anteil an jungen Familien. Der fußläufig erreichbare Rotkreuzplatz sowie die Volkartstraße bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Neben dem nahegelegenen Hirschgarten und mehreren Grünanlagen sorgen auch Spielplätze und verkehrsberuhigte Bereiche für ein kinderfreundliches Umfeld. Die hervorragende ÖPNV-Anbindung (U1/U7, Tram, Bus) gewährleistet schnelle und flexible Erreichbarkeit – ein entscheidender Standortvorteil für Personal, Eltern und Träger.

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Neuhausen befindet sich diese vielseitig nutzbare und langfristig wertstabile Gewerbeimmobilie, die derzeit als Kindertagesstätte betrieben wird. Der bestehende Index-Mietvertrag wurde im Jahr 2011 geschlossen. Im Jahr 2016 ließ der Mieter das Gebäude umfassend modernisieren und erweitern, sodass heute eine vermietbare Gesamtfläche von 1.042 m² zur Verfügung steht. Das Gebäude erstreckt sich über vier Etagen und zeichnet sich durch eine funktionale Raumstruktur aus, die ideal auf die Anforderungen eines pädagogischen Betriebs abgestimmt ist. Die baulichen Maßnahmen führten nicht nur zu einer erheblichen Flächenerweiterung, sondern auch zu einer qualitativen Aufwertung der Immobilie. Durch die hochwertige Ausführung, die moderne Ausstattung und die bedarfsgerechte Raumgestaltung wurde ein substanzieller Mehrwert geschaffen. Im Falle einer zukünftigen Neuvermietung eröffnet sich dadurch ein signifikantes Mietsteigerungspotenzial.

Im Erdgeschoss und Gartenbereich befinden sich großzügige Gruppenräume mit direktem Zugang zum liebevoll gestalteten Außenbereich, der als Spielfläche dient. Eine Besonderheit stellt die rund 235 m² große Dachterrasse dar, die als sichere, geschützte Bewegungsfläche für Kinder genutzt wird – ein echtes Highlight im städtischen Kontext. Der Grundriss ist durchdacht und beinhaltet mehrere Sanitärbereiche, eine große Küche, Garderoben, Personalräume sowie Abstellflächen. Das Untergeschoss bietet darüber hinaus praktische Lager- und Technikräume.

Die Immobilie überzeugt durch ihre nachhaltig gesicherte Vermietung an einen etablierten Kita-Träger sowie die passgenaue bauliche Ausrichtung auf den laufenden Betrieb. In einem familienorientierten, wachsenden Stadtteil gelegen, generiert das Objekt stabile Mieteinnahmen und bietet damit eine hohe Planungssicherheit für Investoren. Die gelungene Verbindung aus moderner Bausubstanz, zentraler Lage und vielseitiger Verwendbarkeit macht diese Liegenschaft zu einer attraktiven Kapitalanlage mit Substanz. Dank der flexiblen Grundrissstruktur sind auch alternative Nutzungsszenarien – etwa im sozialen oder gesundheitlichen Bereich – vielfältig realisierbar. Eine zukunftsorientierte Investmentchance mit solidem Wertentwicklungspotenzial.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Impressionen

