



80637 München

Stadthaus mit Perspektive: Kapitalanlage mit Kita im Hochparterre und Maisonettewohnung



2.300.000 €

Kaufpreis

154 m²

Wohnfläche

240 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Johnny Mehlstäubl

Tel.: +49 89 15 94 55-123

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154 m ²
Nutzfläche	332 m ²
Grundstücksfläche	240 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
vermietbare Fläche	332

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.300.000 €
Kaufpreis / qm	6.927,71 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.
X-fache	39.67
Nettorendite ist	2,52 %
Mieteinnahmen ist	57.973 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.07.2035
Baujahr (Haus)	1928
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Endenergiebedarf	107.1
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr	1928
letzte Modernisierung	2005
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

OBER- UND DACHGESCHOSS

- Dielenböden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Kaminofen (eingebaut ca. 2008) im Dachgeschoss
- Einbauküche mit grauen Fronten, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Miele) und Dunstabzug
- Tageslicht-Hauptbad, gestaltet mit Terrakottafliesen, ausgestattet mit Wanne samt Duschabtrennung, Doppelwaschtisch, Bidet, WC, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Tageslicht-Duschbad (Dachgeschoss), gestaltet mit blauen Bodenfliesen und blauen Mosaik-Wandfliesen, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC
- Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast
- Loggiaähnliche Dachterrasse mit Stromanschluss
- Gegensprechanlage
- Garten: Rasenfläche, Sträucher, Gartenkammer und überdachter Fahrradabstellplatz



Beschreibung

Dieses charmante Stadthaus befindet sich in äußerst begehrter, familienfreundlicher Lage im Herzen Neuhausens. Mit wenigen Schritten erreicht man den Nymphenburger Schlosskanal und die Nymphenburger Straße. Dieses liebens- und lebenswerte Viertel bietet Kitas und ausgezeichnete Schulen, breit gefächerte Einkaufsmöglichkeiten und attraktive Freizeit- und Erholungsangebote. Mit der U-Bahn (drei Stationen bis zum Hauptbahnhof) oder per Rad gelangt man schnell in die Münchner City.

Das Eckhaus aus dem Jahr 1928 vereint eine zentrale Lage mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Die Räumlichkeiten verteilen sich auf zwei Einheiten über insgesamt drei Etagen und bieten eine vielseitige und optimal gegliederte Raumstruktur. Im Hochparterre befindet sich eine Gewerbeeinheit mit ca. 84 m² Fläche, die derzeit von einer Kindertageseinrichtung genutzt wird. Das Mietverhältnis besteht aktuell bis Ende 2027 und kann verlängert werden.

Das Ober- und Dachgeschoss bilden eine großzügige Maisonette-Wohnung mit ca. 154 m² Wohnfläche. Die Einheit wird aktuell vom Eigentümer bewohnt. Im Rahmen des Verkaufs ist zugunsten des Verkäufers die Bestellung eines lebenslangen, im Grundbuch gesicherten Wohnrechts vorgesehen.

Lage

Neuhausen ist der urbanere Teil des noblen Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg und zählt zu den sehr begehrten innerstädtischen Lagen. Das Viertel steht für familienfreundliches Wohnen in einem urbanen und doch grünen und historisch geprägten Umfeld. Die Infrastruktur ist perfekt.

Nur wenige Gehminuten entfernt, findet man an der Nymphenburger Straße und rund um den Rotkreuzplatz Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs (Super- und Biomärkte, Gemüsestände, Feinkost Garibaldi, Herrmannsdorfer Landwerkstätten, Galeria Kaufhof mit Gourmet-Abteilung etc.) sowie Banken, Apotheken, Buchhandlungen, Blumengeschäfte, Geschenkeläden und viele Annehmlichkeiten mehr. Zu Fuß gelangt man zu ausgezeichneten Lokalen wie dem „Jacci“, dem „Broeding“, dem „Romans“ und dem „Puro“. Im Viertel sind zahlreiche Kitas vorhanden.

Die nur wenige Schritte entfernte Grundschule am Dom-Pedro-Platz bietet Mittagsbetreuung und Hort. Auch ausgezeichnete weiterführende Schulen stehen zur Auswahl (darunter die Nymphenburger Privatschulen und die Maria-Ward-Schulen, beide mit Realschul- und Gymnasialzweig, sowie das Käthe-Kollwitz-Gymnasium). Der nahegelegene Grünwaldpark ist ein weitläufiger, beliebter Spielplatz mit Park-Ambiente, und auch den Nymphenburger Schlosskanal erreicht man in wenigen Gehminuten. Mit der U-Bahnhaltestelle „Rotkreuzplatz“ sowie mehreren Bus- und Tramlinien ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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



Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.







