



80639 München

Stadtpalais von 1912 mit 8 Einheiten und Ausbaugenehmigung



11.900.000 €

Kaufpreis

1053 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Axel Weber

Tel.: +49 89 15 94 55-74

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	1.053 m ²
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	1,5 Tausend

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1912
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	11.900.000 €
Kaufpreis / qm	7.917,5 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
------------------	---

Zustand

Baujahr	1912
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Historisches Holztreppehaus mit unlängst erneuerter Beleuchtung
- Historische Kastenfenster
- Teils historische Kassettentüren in den Einheiten
- Historische zweiflügelige Haustür
- Größtenteils Parkett im Hochparterre, 1. Obergeschoss und 1. Dachgeschoss
- Teils Netzwerkverkabelung



Beschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen denkmalgeschützten Altbau von 1912 in feinsten Nymphenburger Lage, der als Geschäftshaus ausgewiesen ist und weitläufige Büroflächen mit repräsentativem Charakter umfasst. Das im Stil eines Stadtpalais entworfene Gebäude besitzt eine symmetrisch gegliederte, im neubarocken Stil angelegte Fassade mit horizontalem Gesims, Sprossenfenstern und einem beeindruckenden Walmdach. Durch einen Schweifgiebel und einen imposanten Mittelerker gewinnt die straßenseitige Front zusätzlich an Strahlkraft.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ein helles Souterrain, das Hochparterre, das 1. Obergeschoss und das 1. Dachgeschoss. Das Objekt gliedert sich aktuell in acht sehr attraktive Büroeinheiten sowie Lagerflächen und umfasst eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 1.503 m². Für das nicht ausgebaute 2. Dachgeschoss (aktuell Lagerfläche) liegt eine bis 19.11.2028 gültige Baugenehmigung zum wohnwirtschaftlichen Ausbau vor; so könnte innerhalb dieses Geschäftshauses zusätzlich eine Wohnfläche von ca. 243 m² entstehen.

Besonders hervorzuheben ist die unwiederbringliche, noble Toplage in der historischen Villenkolonie Neuwittelsbach im Herzen Nymphenburgs. Die nahe Romanstraße mit einer Tramlinie sowie die U-Bahnhaltestelle „Rotkreuzplatz“ stellen optimale Anbindungen an den ÖPNV sicher.

Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Stadtpalais liegt in einer idyllischen Alleestraße, eingebettet in die historische Villenkolonie Neuwittelsbach, die als eine der privilegiertesten Gegenden im zentrumnahen Münchner Nordwesten gilt.

Nur wenige Gehminuten vom Nymphenburger Schlosskanal entfernt, verbindet die hervorragende Lage das pulsierende Leben rund um den Rotkreuzplatz und entlang der Nymphenburger Straße mit der beeindruckenden Pracht der Schlossanlagen. Zentrumsnah und dabei noch immer beschaulich, grün und ruhig, verzaubert die Villenkolonie durch denkmalgeschützte Bebauung, majestätischen Baumbestand und idyllische Alleestraßen.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Zu Fuß bequem erreichbar, findet man zahlreiche, auch gehobene Einkaufsmöglichkeiten (Feinkost Garibaldi, Herrmannsdorfer Landwerkstätten, Bio- und Supermärkte, Galeria mit Gourmet-Abteilung, Wochenmarkt). Ausgezeichnete Restaurants wie Acetaia, Romans, Jacci, Broeding und andere bieten anspruchsvolle Kulinarik in Laufnähe. Auch ausgezeichnete (teils bilinguale) Kitas, Grund- und weiterführende Schulen stehen zur Auswahl und schaffen zusammen mit einem breiten Sport- und Freizeitangebot ein perfektes Familienumfeld. Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal.

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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









