



80634 München

Langfristig vermietete Kita in Neuhausen mit guter Rendite



6.200.000 €

Kaufpreis

863 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Axel Weber

Tel.: +49 89 15 94 55-74

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	863 m ²
Terrassen	1
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	1,04 Tausend

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.06.2035
Baujahr (Haus)	2011
Primär-Energieträger	Fernwärme
Stromwert	29.9
Wärmewert	70.6
Gebäudeart	Nichtwohngebä

Preise & Kosten

Kaufpreis	6.200.000 €
Kaufpreis / qm	5.950,1 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
X-fache	28.13
Nettorendite ist	3,56 %
Mieteinnahmen ist	220.431 €

Zustand

Baujahr	2011
letzte Modernisierung	2016



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Befeurung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

In zentraler Lage von München-Neuhausen befindet sich diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie, die derzeit als Kindertagesstätte betrieben wird. Das Gebäude wurde 2011 errichtet und im Jahr 2016 nochmals umfassend umgebaut. Es erstreckt sich über vier Etagen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung für den pädagogischen Alltag.

Im Erdgeschoss und Gartenbereich befinden sich großzügige Gruppenräume mit direktem Zugang zum liebevoll gestalteten Außenbereich, der als Spielfläche dient. Eine Besonderheit ist die großzügige Dachterrasse, welche als sichere und geschützte Spielfläche für Kinder genutzt wird – mit rund 235 m² Fläche ein echtes Highlight.

Der Grundriss ist funktional geplant und umfasst unter anderem mehrere Sanitärbereiche, eine große Küche, Garderoben, Personalräume und Abstellflächen. Das Untergeschoss bietet zusätzlich Lager- und Technikräume.

Durch die bestehende Nutzung als Kindertagesstätte sowie die hochwertige bauliche Ausstattung und Anpassung an den KITA-Betrieb ist sie langfristig vermietbar (derzeit vermietet bis 2042) und bietet stabile Mieteinnahmen in einem wachstumsstarken, städtischen Umfeld. Die Kombination aus moderner Bausubstanz und der gefragten Lage im familienfreundlichen Stadtteil Neuhausen macht das Objekt besonders wertbeständig. Aufgrund der flexiblen Raumstruktur sind auch alternative Nutzungskonzepte im sozialen oder medizinischen Bereich denkbar. Eine hervorragende Kapitalanlage mit Zukunftsperspektive.

Lage

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.

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.

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.





