



81737 München

Rarität: Charmantes Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage
München - Altperlach



1.580.000 €

Kaufpreis

284 m²

Wohnfläche

700 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	284 m ²
Grundstücksfläche	700 m ²
Wohneinheiten	3
Gewerbeeinheiten	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
Gruppennummer	15

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.580.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1892
----------------	------

Zustand

Baujahr	1892
---------	------



Ausstattung

Bad

- | | |
|--------|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Charmantes Denkmal mit typischem Altbau-Charakter und traditioneller Bauweise
- Denkmalgeschützt und mit einzigartigen architektonischen Details aus dem Baujahr 1893 (geoportal.bayern.de/denkmalatlas)
- Langfristige, angenehme & zuverlässige Mieter
- Ehemaliges Bauernhaus "Waftlbauernhäusl"
- Gepflegter Zustand – laufend renoviert
- Wohn/Nutzfläche: ca. 284 m² mit wertigen Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Drei Wohnungen + Ladeneinheit
- Heizung: Nachtspeicheröfen / Warmwasseraufbereitung: Elektro-Boiler
- Typische Sprossen - Fenster Holzfenster doppelt verglast - 2001
- Ausbaupotential: ein Teil des Dachgeschosses

Erdgeschoss Ladeneinheit:

- Seit vielen Jahren an erfolgreichen Friseur mit Stammkundschaft vermietet – "Elviras Salon"
- Große Schaufensterfront – helle Räume ca. 61,6 m² Nfl.
- Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter
- Lagermöglichkeiten und Pufferspeicher im Keller
- Miete: 1.684,- EUR Kaltmiete + 166,- EUR Nebenkosten = 1.850,- EUR Warmmiete

Erdgeschoss Wohnung 1:

- Attraktive Wohnung mit ruhiger Hinterhoflage
- Großzügige Räume, 2 ½ Zimmer, Wfl. ca. 61,60 m², Wohnbereich, Schlafzimmer, Büro, Wohnküche, Gäste-WC, Badezimmer
- Mieter: Paar ohne Kinder, Mietbeginn: 04/2008; Indexmietvertrag, aktuelle Kaltmiete: 700,- EUR + 70,- EUR NK
- (Heizung läuft direkt über Mieter) = 770,- EUR Warmmiete

1.Obergeschoss Wohnung 2:

- Tolle & großzügige Maisonettewohnung
- Großes Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Fenster
- Dachgeschoss: Gästezimmer, Büro, Gäste WC, Diele und kleine Abstellnische
- Parkettboden im Wohn & Schlafbereich
- 3,5 Zimmer, Wfl. ca. 97,44 m²
- Mieter: junge Familie mit Kind; Mietbeginn: 10/2021, Kaltmiete: 1.100,- EUR + 150,- EUR NK = 1.250,- EUR Warmmiete
- Gartennutzung

1. Obergeschoss Wohnung 3:

- 3-Zimmer-Wohnung in Westausrichtung mit Balkon
- Wohnzimmer, großes Schlafzimmer, Kind/Büro, Wohnküche, Badezimmer mit Fenster, Wfl. ca. 66,39 m²
- Mieter: Langjährige & angenehme Mieterin; Mietbeginn: 11/2004, Kaltmiete: 770,- EUR + 70 EUR NK = 840,- EUR Warmmiete

Das Grundstück:

- Bestehend aus Wohnhaus plus Nebengebäuden 3 Garagen, 3 Lagerräume, Garten – 700 m²
- Auskunft Stadt München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung: kein qualifizierter Bebauungsplan, es ist lediglich eine Baulinie auf der Grundstücksgrenze zur Sebastian-Bauer-Straße festgesetzt; Eine Bebauung wird somit nach §30 Abs. 3 BauGB i.V.m. §34 BauGB beurteilt, orientiert an der umliegenden Bebauung. Für das Grundstück ist Einzeldenkmal, Ensembleschutz und Bodendenkmal (Altorte) eingetragen.



Renovierungen in den letzten 25 Jahren:

- Holzfenster doppelverglast 2001
- Elektrik ca. 2001
- Teilweise Wasser/Abwasser Leitungen
- Sanierung Badezimmer
- Laufende Renovierungen

Sonstiges:

- Jahreskaltmiete:
Erdgeschoss Ladeneinheit: ca. 1.684,- EUR
Wohnung 1 - Erdgeschoss: 700,- EUR Kaltmiete
Wohnung 2 - 1.Obergeschoss: 1.100,- EUR Kaltmiete
Wohnung 3 - 1.Obergeschoss: 770,- EUR Kaltmiete
Gesamt-Miete: 4.254,- EUR x 12 Monate = 51.048,- EUR
Rendite: 3,23 %

Zusätzlich:

Attraktive Steuervorteile durch Denkmal-Abschreibung

Fazit:

Wer die Vorteile, den Charme & das Potential des denkmalgeschützten Hauses erkennt, die gute Lage & die angenehmen & langfristigen Mieter schätzt, hat JETZT eine super Gelegenheit.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Tolle Lage mitten im Ortskern von Altperlach mit dem Hachinger Bach
- Gehobener & gesuchter Stadtteil
- 81737 München - Altperlach
- Historischer Ortskern Pfanzeltplatz 200 m entfernt – hier ist das Dorf Perlach mit den vielen schönen alten Bauernhäusern und der 1728 erbauten Kirche St. Michael noch sichtbar
- Reizvolle Naherholungsgebiete in der Nähe: Ostpark, Neuer Südfriedhof mit kleinem See, Michaelibad
- Praktische Lage der schnellen Wege in allen Richtungen: Bank, Supermarkt Rewe, Eisdiele, Grundschule und die Geschäfte des täglichen Bedarfs in direkter Nähe
- Alteingesessenes Gasthaus "Perlacher Hof" mit Biergarten gegenüber
- Bushaltestelle "Pfanzeltplatz" 200 entfernt, S-Bahn Haltestelle Perlach 750 m entfernt, U-Bahn-Station "Therese-Giehse-Allee" 1,5 km entfernt
- Nur 6,5 km in die Innenstadt

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr



Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN













