

Saniertes denkmalgeschütztes Biedermeierhaus mit Ladeneinheit und zwei Wohneinheiten



Kaufpreis
2.390.000 €

Wohnfläche
144 m²

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Vanessa Springer
+49 89 159455-0
anfragen.anlage@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144 m²
Grundstücksfläche	226 m²
vermietbare Fläche	255.0
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.390.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
Kaufpreis / qm	9.372,55 €
provisionspflichtig	ja

Zustand

Baujahr	1850
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2024

Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebäude
------------	------------------

Ausstattung

Küche	Einbauküche
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Saniertes denkmalgeschütztes Biedermeierhaus mit Ladeneinheit und zwei Wohneinheiten

Lage-Beschreibung

Haidhausen zählt zu den angesagtesten und begehrtesten City-Lagen Münchens. Mit Altbau-Straßenzügen, stimmungsvollen Plätzen, In-Locations, Concept-Stores, Galerien und ausgezeichneten Restaurants steht dieser lebendige Stadtteil für höchste Lebensqualität und begeistert ein anspruchsvolles Publikum.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in urbaner Lage nahe dem Rosenheimer Platz im besonders beliebten Franzosenviertel, das den einstigen dörflichen Charme Haidhausens bis heute bewahrt hat. Der Weißenburger Platz und der Pariser Platz sind nur wenige Schritte entfernt, ebenso ist der Ostbahnhof bequem fußläufig erreichbar.

.....
Online-ID:
ELWESDAW
.....
Objekt-Nr.:
WGH 152
.....



Unbedingt erwähnenswert ist zudem, dass zwischen dem Rosenheimer Platz und der Orleansstraße ein Tempolimit von 30 km/h eingerichtet wurde. Dies hat zu einer spürbaren Verkehrsberuhigung in diesem Bereich geführt. Der Freizeitwert dieser urbanen Bestlage ist hervorragend. Das Müller'sche Volksbad ist ebenso schnell zu Fuß oder per Rad erreichbar wie die nahegelegenen Isarauen, die mit ihren renaturierten Grünflächen und dem kristallklaren Wasser das ganze Jahr über zur Entspannung und Erholung einladen. In die Münchner Altstadt mit dem Marienplatz und dem Viktualienmarkt gelangt man per Rad in wenigen Minuten.

Mit der ca. drei Gehminuten entfernten S-Bahn-Station „Rosenheimer Platz“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden. Auch Bus und Tram verkehren ganz in der Nähe.

Ausstattungs-Beschreibung

- Geöltes Eiche-Riemchenparkett in allen drei Einheiten
- Ein Tageslichtbad pro Wohnung, gestaltet mit anthrazitfarbenem Boden und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken und WC
- Eine Küche pro Wohnung, mit weißen Fronten und Holz-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach
- Schallschutzfenster nach Auflagen des Denkmalschutzes
- Kontrollierte Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kassettierte Wohnungstüren
- Historisches Holz-Treppenhaus
- Historische bzw. nachgeschreinerte Holzfenster
- Haustür, nachgebaut nach historischem Vorbild
- Alu- bzw. Stahlkonstruktionen mit großflächiger Isolierverglasung im Ladengeschäft

Objektbeschreibung

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohn- und Geschäftshaus gewinnt durch seine Lage als Eckgebäude besondere Präsenz und sticht mit seiner klassizistisch gestalteten Fassade angenehm ins Auge. Hervorzuheben ist eine aufwändige Kernsanierung, die 2007/08 in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt stattfand. So kann man heute im stimmungsvollen Haidhauser Franzosenviertel, einer absolut gefragten City-Lage, ein äußerst charmantes „Biedermeierhaus“ bewundern, das den Reiz des frühen 19. Jahrhunderts in schönster Weise vermittelt.

Zwischen dem Weißenburger und dem Pariser Platz gelegen, besitzt die Fassade an der Rosenheimer Straße eine hohe Sichtbarkeit. Im Erdgeschoss befindet sich ein langjährig eingeführtes Optikergeschäft, das sich über ca. 111 m² erstreckt. Im Obergeschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss sind zwei attraktive Wohnungen von ca. 49 und 95 m² untergebracht. Das Untergeschoss bietet Abstell- und Lagerflächen. Straßenabgewandt präsentiert sich hinter dem Gebäude ein kleiner, sehr einladender Garten.

Nach der Modernisierung des städtischen Fernwärmenetzes wurde 2023 die Heizungsanlage vollständig erneuert und läuft jetzt auf Fernwärme mit Heißwasserversorgung. Es liegt eine Abgeschlossenheitserklärung vor; das ausgesprochen gepflegte und gut instandgehaltene Objekt ist nicht nach WEG geteilt. Alle drei Einheiten sind vermietet.

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.

Impressionen

