



Investieren **UND PROFITIEREN**

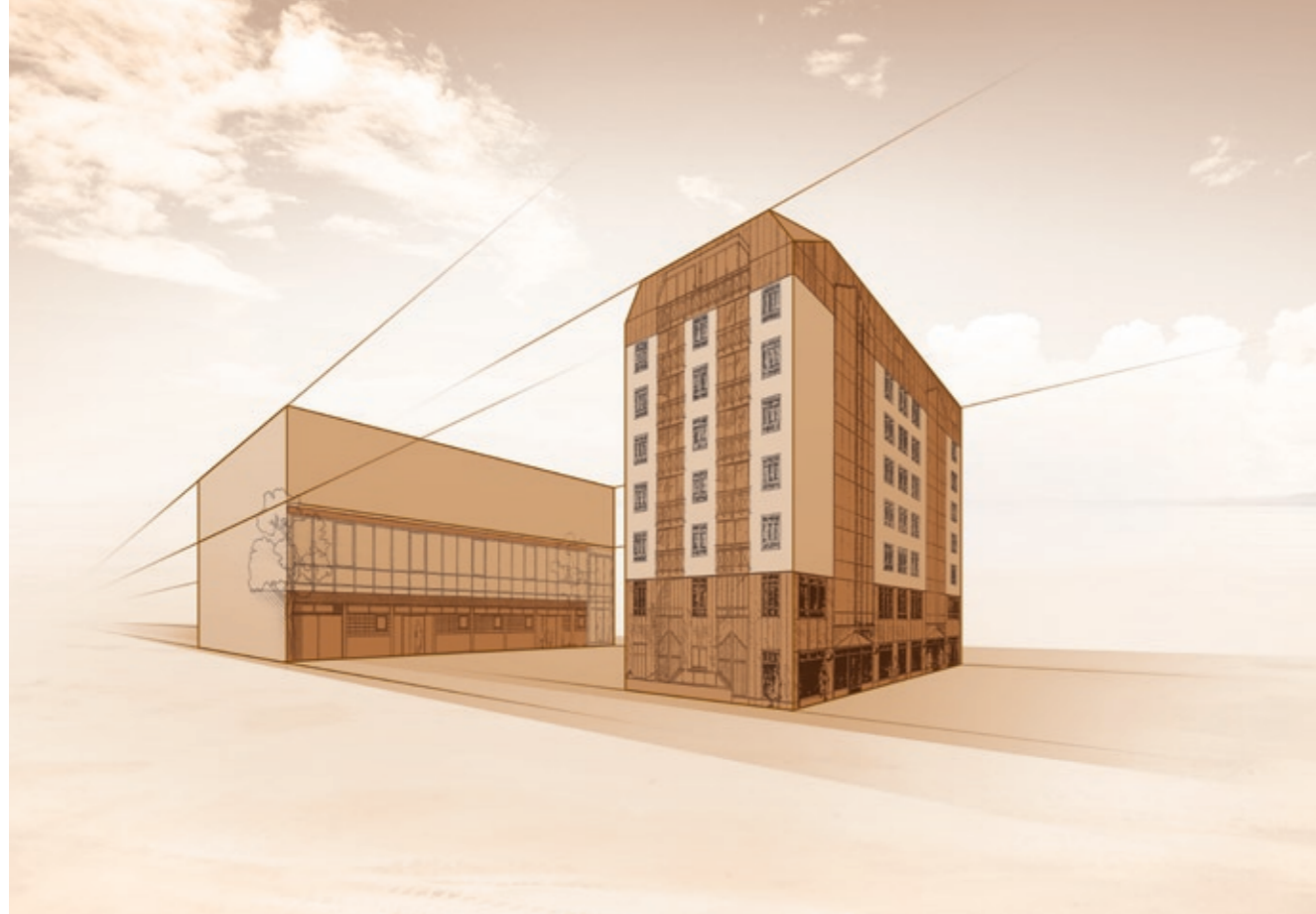




Überdurchschnittlich solide gebaut Werthaltiges und modernes Wohn- und Geschäftshaus. Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt ca. 2.685 m² vermietbarer Fläche beinhaltet 19 Wohneinheiten, 2 Büroetagen mit 7 Gewerbeeinheiten sowie einem eigenständigen zweigeschossigem Baukörper (Rückgebäude um 1 Etage aufstockbar). Ein gut eingeführter Gastronomiebetrieb mit schöner Südterrasse und großem gastronomischen Untergeschoß (Bar/Discobetrieb möglich) runden das Mietflächenangebot ab.



Die Wohnungen und Gewerbeeinheiten sind zu 100% vermietet und in gepflegtem Zustand. In der Tiefgarage befinden sich 9 Duplexstellplätze, 1 eigene Garage im Rückgebäude und zusätzlich 10 Stellplätze im Freien vor dem Rückgebäude.



Der Neubau – Eine Vorschau Aufgrund der baulichen Substanz des bestehenden Rückgebäudes ist es anzudenken, statt einer intensiven Renovierung und nur minimalen Mietpreiserhöhung im gewerblichen Bereich, einen kompletten Neubau über drei Volletagen zu erstellen.

Hierbei ist vorrangig an hochwertiges und modernes Wohnen in 60 m² Einheiten, auf dann gesamt ca. 600 m² reiner Wohnfläche, geplant.

Aber auch Mischformen sind denkbar. Eine genaue Planung sollte in enger Absprache mit der Firma BMW erfolgen, die den Hauptteil der potentiellen Wohn- und Gewerbemietet stellt. Ob der Neubau nach Erstellung dann im Bestand bleibt

oder zur Minderung der Anschaffungskosten teil- oder komplett abverkauft wird, obliegt dem neuen Eigentümer. Nicht außer Acht gelassen werden sollten jedoch die optischen wie auch substanziellen Aufwertungen der gesamten Anlage, die dadurch ein nachhaltiges Wertschöpfungspotential ermöglichen.

Die massiven Neubauten der letzten Jahre in Milbertshofen – zwischen der Nürnberger Autobahn und dem Olympiapark gelegen – führen bereits heute zu massiven Preissteigerungen im Kauf- und Mietmarkt in diesem modernisierten und attraktiven Stadtteil. Auch aus diesem Grunde wird Milbertshofen schon heute liebevoll „Schwabing Nord“ genannt.



Vordergebäude Das Haupthaus, wie auch das Restaurant, werden von der Ostseite an der Knorrstrasse begangen. Die Balkone sind nach Süden und Westen ausgerichtet. Der Biergarten orientiert sich nach Süden und Westen.



Rückgebäude Dieses Gebäude befindet sich in einem baulichen Zustand, der eine weitere Vermietung erlaubt, jedoch keinen deutlichen Mehrwert ohne eine intensive Renovierung zulässt. Die Überlegung, das Gebäude zu entfernen und einen werthaltigen Neubau zu erstellen, liegt hier nahe.



Neubau Vorgespräche mit der lokalen Baukommission München (LBK) haben bereits die Möglichkeit für eine Baukörperaufstockung um ein weiteres Vollgeschoß mit zusätzlich ca. 200 m² auf dann gesamt ca. 600 m² mündlich bestätigt. Die Erarbeitung eines Bauvorbescheides ist in Arbeit.

Lage der Immobilie: Milbertshofen · Vermietbare Fläche: ca. 2.658 m² · Objekt-Nummer: 130003 · Preis: Auf Anfrage

