

München

# Repräsentative Büroräume in Top-Lage Nymphenburger Strasse

Objektnummer: C2320010



MIETPREIS: 4.000 EUR

Objektnummer: C2320010 - 80636 München

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Auf einen Blick

Objektnummer	C2320010	Mietpreis	4.000 EUR
Baujahr	1902	Nebenkosten	500 EUR
		Büro/Praxen	Bürofläche
		Provision	Mieterprovision 2,38 (inkl. MwSt.) Kaltmieten
		Gesamtfläche	ca. 159 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 159 m <sup>2</sup>

Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Die Immobilie



Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Die Immobilie



Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Die Immobilie



Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Die Immobilie





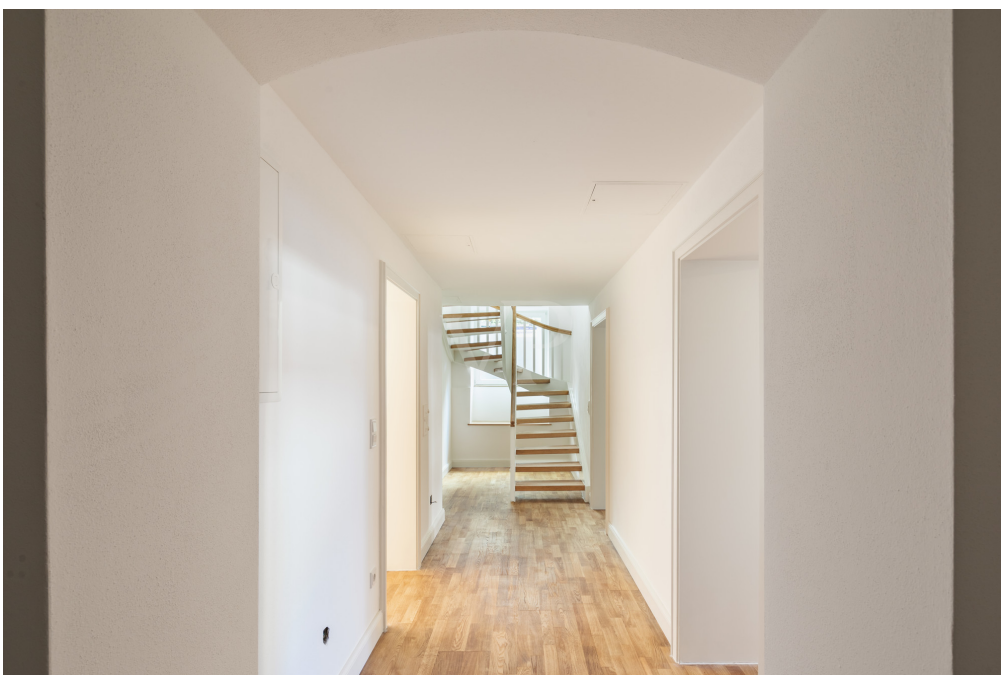
Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Die Immobilie



Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Die Immobilie



Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Die Immobilie



Objektnummer: C2320010 - 80636 München

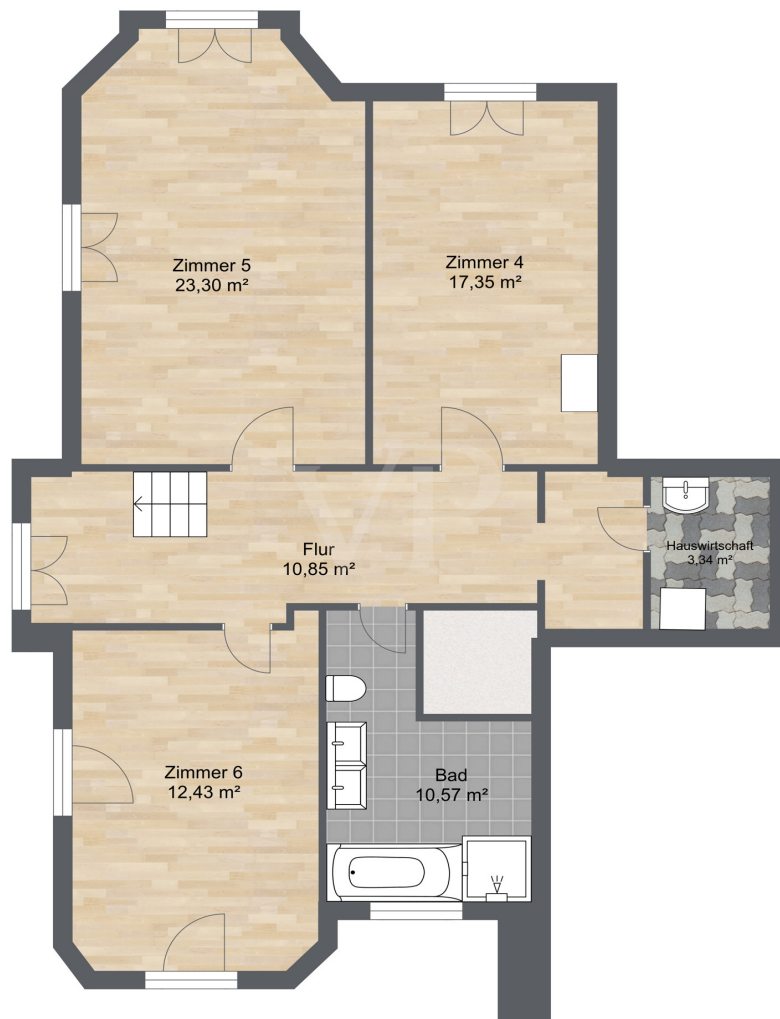
## Die Immobilie



Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: C2320010 - 80636 München**

## Ein erster Eindruck

Die von uns exklusiv angebotene Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 159,44 m<sup>2</sup>, befindet sich im Hochparterre und Souterrain eines repräsentativen Hauses im attraktiven Stadtteil Nymphenburg. Das Haus in der Nymphenburger Str. 137 gehört zu den besonders prachtvollen Gebäuden, die diese Strasse seit über 100 Jahren zieren. Das Gebäude wurde zwischen 1895 und 1902 erbaut und steht heute unter Denkmalschutz. Die reizvolle Architektur der Fassade, das repräsentative Treppenhaus und die gut geschnittenen großzügigen Einheiten zeugen von einer herrschaftlichen Vergangenheit. Die substanzerhaltende Renovierung des Gebäudes unter Berücksichtigung der baulichen Schönheiten wie Holzvertäfelungen, Stuckdecken, schmiedeeiserne Geländer etc. machen dieses Haus zu etwas ganz Besonderem. Die Fläche steht leer und ist ab sofort verfügbar. Dem Mieter stehen sechs Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC sowie ein kleiner Balkon und ein Kellerabteil zur Verfügung. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Ausstattung und Details

- Bestlage Nymphenburger Strasse
- Gesamtfläche ca. 159,44 m<sup>2</sup>
- die Räumlichkeiten sind komplett renoviert
- neue Elektroverkabelung Cat 7a
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Waschmaschinenanschluss
- Sofort verfügbar



Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Alles zum Standort

Nymphenburg/Neuhausen gehört zu den begehrtesten und ältesten Wohnvierteln in München. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der unmittelbaren Umgebung. Ein großes Handelszentrum befindet sich am Rotkreuzplatz. Eine Reihe guter Restaurants, Cafés und traditioneller Biergärten spiegeln das besondere Lebensgefühl dieser Wohngegend wieder. Der Schlosskanal und der weitläufige Nymphenburger Schlosspark bieten ein perfektes Refugium für Spaziergänge zu jeder Jahreszeit. Das Dante-Warmfreibad (ganzjährig geöffnet) und der nahe Olympiapark sorgen für perfekte Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Wirtschaftlich ist diese Gegend durch Arztpraxen, Beratungen, Kanzleien und kleinere bis mittlere Firmen geprägt. Auch befinden sich eine hohe Anzahl an Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulen in diesem Bezirk. Das Zentrum von München ist mit dem Fahrzeug in knapp 10 Minuten erreicht. Die U-Bahn Station „Gern“ der Linie U1 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Rotkreuzplatz ist der nächste Verkehrsknotenpunkt für die Tram-Linie 12 und Metro-Bus 53, 132 & 133. Zur Tram-Linie 20/21 Goethe-Institut sind es ca. 400 m.

Demographische Zahlen Einwohnerzahl Neuhausen-Nymphenburg: 99.538 (Stand: 2017) Einwohnerzahl gesamte Stadt München inklusive Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg: 1,456 Millionen (Stand: 2018) Kaufkraftindex Stadt München: Kaufkraft 2019 pro Einwohner in € 31.925 Kaufkraftindex von 134,3 Arbeitslosenquote München: 3,4 % (Stand Dezember 2019) Mieterquote München = 76,2 % (Stand 2016) Eigentümerquote München = 23,8 % (Stand 2016) Infrastruktur Fernbahnhof = ca. 4 km Flughafen München = ca. 39 km Neuhausen-Nymphenburg – Landesgrenze Österreich = ca. 100 km Neuhausen-Nymphenburg – A8 = ca. 6 km Neuhausen-Nymphenburg – A99 = ca. 16 km Neuhausen-Nymphenburg – A92 = ca. 15 km Neuhausen-Nymphenburg – A96 = ca. 5 km Neuhausen –Nymphenburg – A9 = ca. 8 km

**Objektnummer: C2320010 - 80636 München**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: C2320010 - 80636 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Nymphenburger Straße 120 München - Commercial

E-Mail: [commercial.muenchen@von-poll.com](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)