



Exposé_Schleißheimerstr. 205 a

Flexible Gewerbeeinheit in Schwabing West (286 m²) – Umgestaltung zu Wohneinheiten möglich

Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare Einheit mit 286 m² in München – Umnutzung zu Wohneinheiten möglich

Diese großzügige, vormals als Arztpraxis genutzte Gewerbeeinheit in der Schleißheimerstraße 250a in München Schwabing-West bietet mit ca. 286 m² Fläche ein beeindruckendes Potenzial für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1981 und ist aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Dies wurde bei der Preisgestaltung berücksichtigt – der äußerst attraktive Quadratmeterpreis von ca. 5.250 Euro/m² eröffnet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.

Zwei Nutzungsmöglichkeiten stehen zur Wahl:

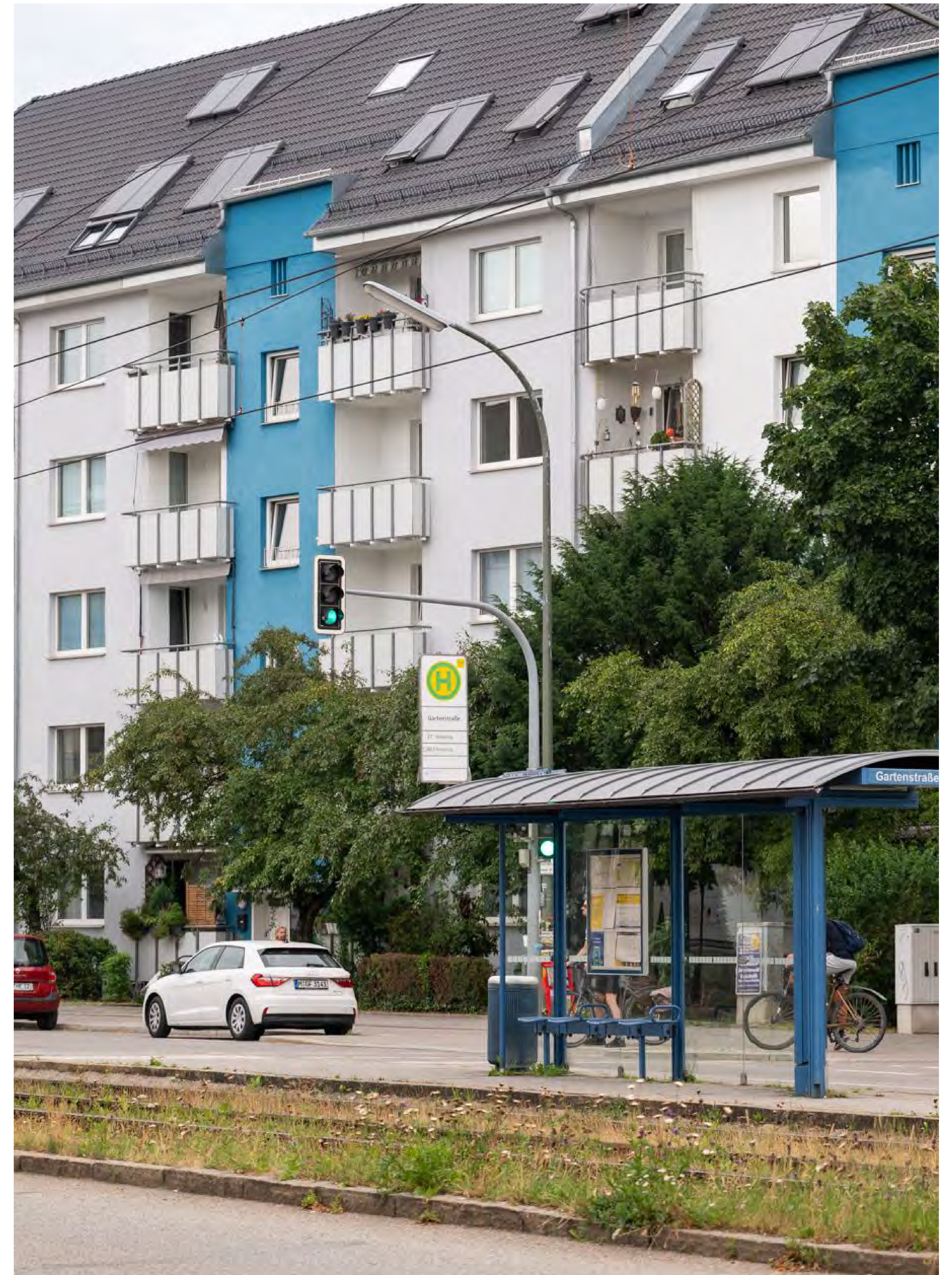
1. Gewerbliche Weiternutzung, z. B. als Praxis, Büro, Kanzlei oder Firmensitz.
2. Umnutzung in Wohnraum. Eine Aufteilung in zwei bis drei Wohneinheiten ist laut aktuellen Planungen möglich.

Zur Einheit gehören insgesamt fünf Garagenstellplätze, darunter drei Duplexparker – ein echter Mehrwert, gerade im innerstädtischen Bereich.

Highlights im Überblick:

- Ehemalige Arztpraxis mit ca. 286 m²
- Baujahr 1981
- Genehmigte Umwidmung in Wohnraum (2–3 Einheiten möglich)
- 5 Garagenstellplätze (davon 3 Duplex)
- Attraktiver Kaufpreis: ca. 5.250 €/m²
- Vielseitig nutzbar: Praxis, Büro, Wohnraum oder Investment

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein flexibles Objekt mit Entwicklungspotenzial in bester Münchner Stadtlage zu erwerben!



































Objektdaten

1.575.000 Euro

Kaufpreis

5.250 Euro/m²

Quadratmeterpreis

5 Stellplätze je 15.000,- Euro

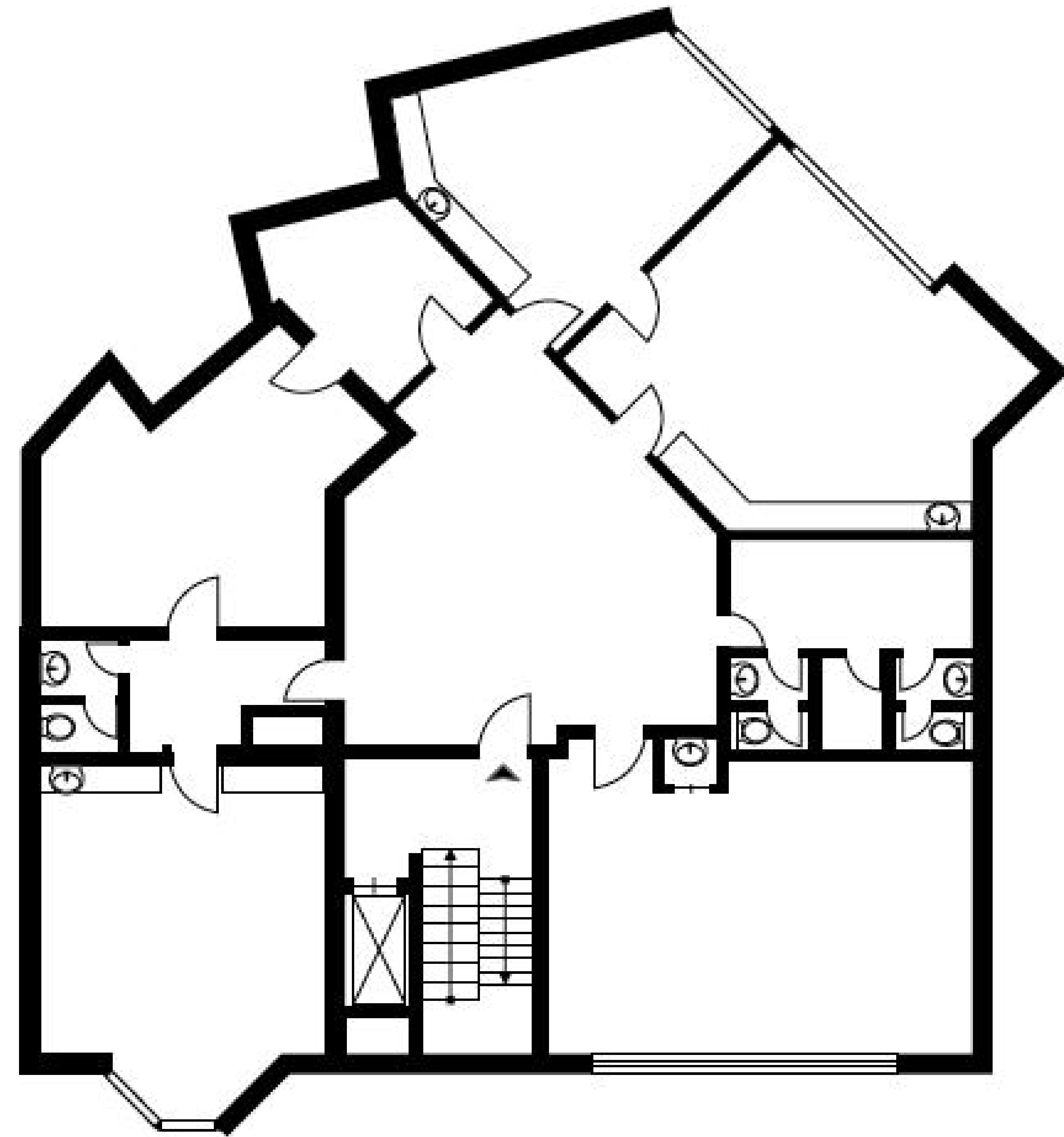
Kaufpreis Garage

Objektart	Etagenwohnung
Baujahr	1981
Etage	1
Verfügbar:	ab sofort
Wohn-/Nutzfläche:	286 m ²
Zustand:	renovierungsbedürftig

Fläche

Überblick

Gesamtfläche	286 m2 - flexibel gestaltbar
--------------	------------------------------



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 17.09.2028

Registriernummer ² BY-2018-002209551
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudelfoto (freiwillig)
Adresse	Schleißheimer Str. 205a, 80809 München	
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1981	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2014	
Anzahl Wohnungen	8	
Gebäudenutzfläche (A _N)	669 m ² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



Dipl.-Ing.
Christian Haupt
Pasinger Straße 20-22
82166 Gräfelfing

18.09.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

Haupt

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

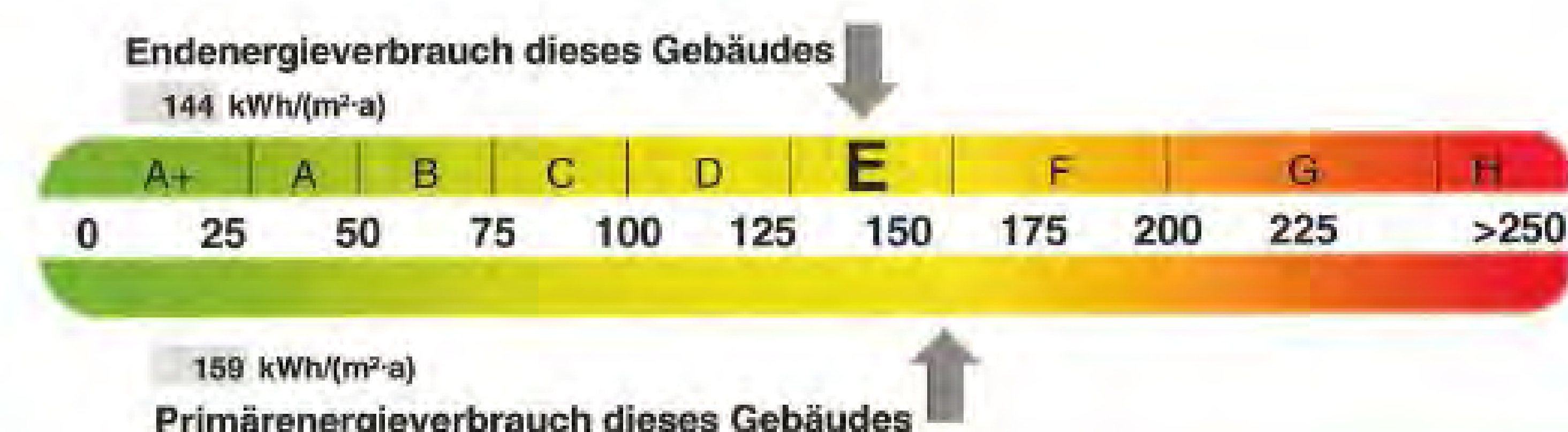
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-002209551
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



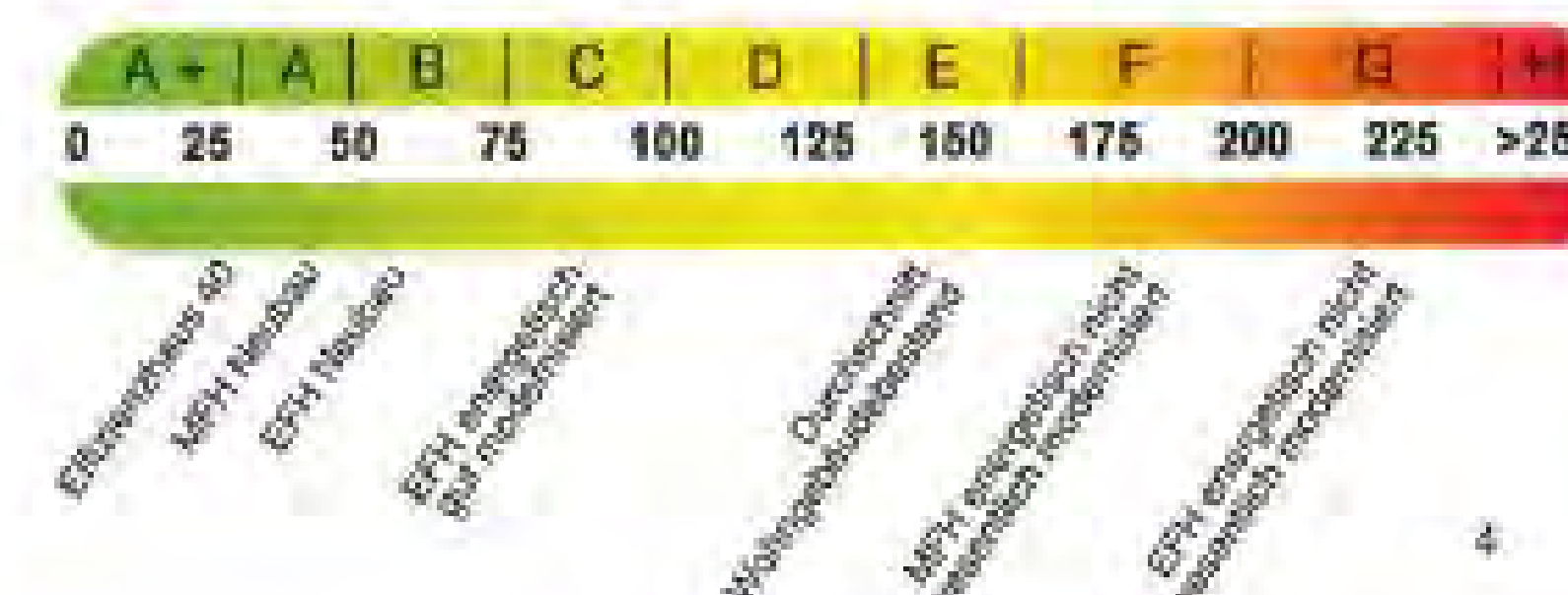
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

144 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	104067	10261	93806	1,02
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	93776	13823	79953	1,02
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	87144	27999	59145	1,02

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Lage

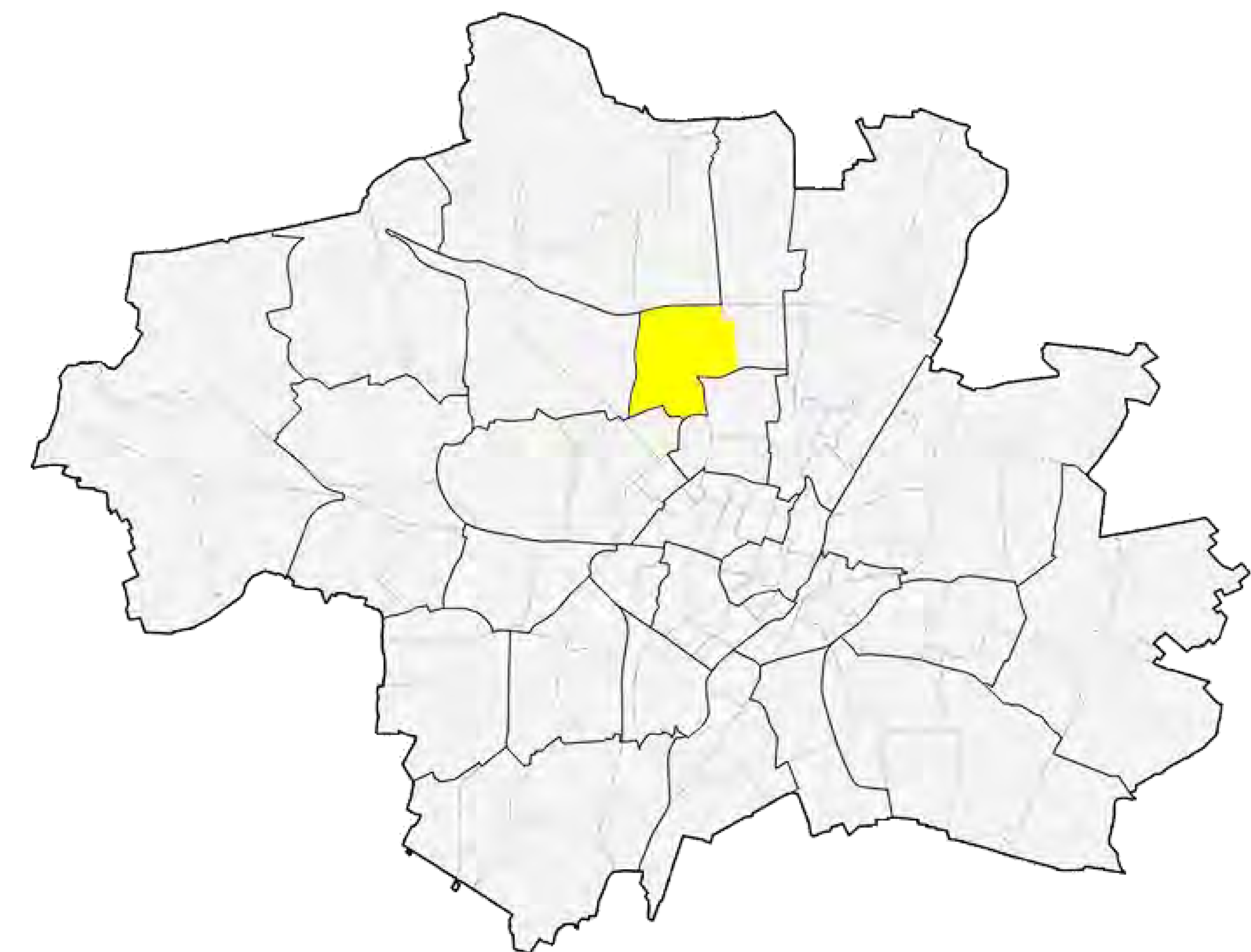
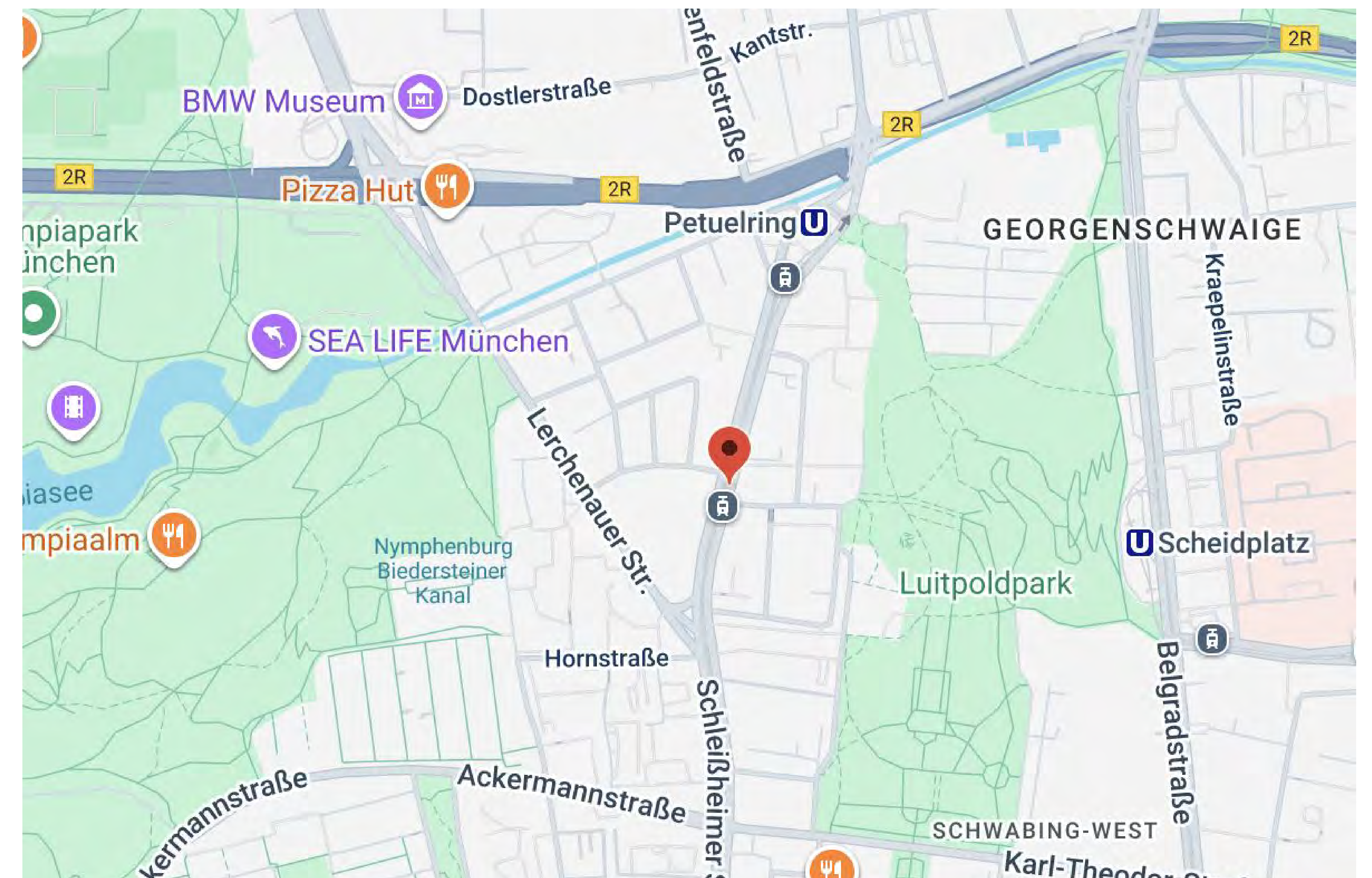
Lageschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Münchner Stadtteil Schwabing-West, direkt an der Schleißheimer Straße 250a im Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart. Dieser Standort vereint urbanes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten wie dem BMW-Werk und dem Olympiazentrum.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahnstation "Petuelring" (U3) ist fußläufig erreichbar und bringt Sie schnell in die Münchner Innenstadt. Auch Bus- und Tramverbindungen befinden sich in direkter Umgebung. Mit dem Auto erreichen Sie den Mittleren Ring in wenigen Minuten, was eine zügige Anbindung an alle Stadtteile sowie an die Autobahnen A9, A8 und A99 ermöglicht.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls in komfortabler Nähe. Für Erholung und Freizeit bieten der nahegelegene Olympiapark und der Luitpoldpark grüne Rückzugsorte mitten in der Stadt – ideal zum Spaziergehen, Joggen oder Entspannen.

Die Lage an der Schleißheimer Straße punktet zudem durch die Nähe zu Hochschulen wie der TU München (Campus Garching und Innenstadt) sowie durch eine gute Erreichbarkeit großer Arbeitgeber. Insgesamt handelt es sich um eine urbane, lebendige und gleichzeitig gut angebundene Wohnlage mit hoher Lebensqualität – ideal für Stadtmenschen, Berufspendler und Familien gleichermaßen.



Notizen

Hinweis & weitere Informationen

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf/die Vermietung seiner Immobilie zu koordinieren und zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Besichtigungstermine sowie Informationsgespräche ausschließlich über unser Haus zu vereinbaren. Unsere Exposés sind streng vertraulich.

Eine Weitergabe dieses Angebots, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Firma tem Brock Immobilien GmbH zulässig. Jegliche unbefugte Weitergabe unseres Verkaufs-/Vermietungsangebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf und –vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

*MU Projektierung + Grundstückshandel GmbH
Franz Joseph Strasse 20
80801 München*

Telefon: +49 (0) 89 380 260 80
Mobil: +49 (0) 177 74 99 264
E-Mail: info@tem-brock.immo

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Vorbemerkung

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Grundlage für den Geschäftsverkehr mit unseren Kunden der deutschen Standorte der tem Brock Immobilien GmbH. Sie bewirken, dass der Vertragsabschluss durch ein vorformuliertes Regelwerk vereinfacht, beschleunigt und standardisiert wird. Für Kaufleute i. S. des HGB gelten sie auch für künftige Geschäftsbeziehungen, ohne, dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ 1 Vertraulichkeit

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen inkl. unserer Objektnachweise sind ausschließlich für unseren Kunden bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der tem Brock Immobilien GmbH an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten ggf. den Weitergebenden im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages (Miet-/Kaufvertrag) zur Zahlung der Provision in der ursprünglich vereinbarten Höhe.

§ 2 Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die tem Brock Immobilien GmbH zur Erfüllung Ihrer Verpflichtungen befugt ist, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen zu verarbeiten.

§ 3 Haftungsbeschränkung

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Übrigen haftet die tem Brock Immobilien GmbH nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, dem Fehlen garantierter Eigenschaften oder bei schuldhafter Verletzung einer Kardinalpflicht; ansonsten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4 Vertragsabschluss / Provision

Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages. Die Provision ist verdient und fällig, sobald der Hauptvertrag (Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Sie ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar. Sollte durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit der gewünschte Hauptvertrag zustande kommen, ist eine Provision vom Auftraggeber, sofern eine solche vereinbart wurde, an die tem Brock Immobilien GmbH zu zahlen. Sowohl die Höhe der Provision, als auch die jeweilige Zahlung des Auftraggebers, richtet sich nach dem Standort der Immobilie und der dort ortsüblichen Provision, soweit in dem jeweiligen Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz genannt ist.

§ 5 Doppeltätigkeit

Die tem Brock Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 6 Rückfrageklausel

Im Verhältnis zu dem Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermakelung an die Hand gegeben worden ist, gilt, dass der Eigentümer verpflichtet ist, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kaufvertrag oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei der tem Brock Immobilien GmbH rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch unsere Tätigkeit veranlasst worden ist.

§ 7 Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch der tem Brock Immobilien GmbH besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt dabei vor, wenn eine Erweiterung oder Veränderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

§ 8 Gerichtsstand

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, so ist als Gerichtsstand München vereinbart. Es gilt deutsches Recht.

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

Im Zweifelsfall gilt die deutsche Fassung. Stand: Oktober 2015

tem-brock.immo