



## 81737 München

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



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**1.580.000 €**

Kaufpreis

**284 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**700 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	284 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	700 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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













