

München-Laim
DENKMAL-MEHRFAMILIENHAUS



AUF EINEN BLICK

| | |
|------------------------|--|
| Objekt-ID | 7143 |
| Immobilienart | Mehrfamilienhaus bzw. Villa - leerstehend |
| Adresse | Stöberlstr. 31 80687 München-Laim |
| Grundstücke | 1. Flur Nr. 226/35 ca. 200 m ² Realeigentum 2. Flur Nr. 226/73 ca. 86 m ² Überbau auf Erbbaurecht 3. Flur Nr. 226/13 ca. 165 m ² Straßenfläche auf Erbbaurecht |
| Baujahr | Einzeldenkmal ca. 1912/1913 |
| Nutzfläche | ca. 290 m ² (4 Wohnungen, 1 ehemaliger Laden) zzgl. Untergeschoss und Spitzboden |
| Energieausweis | nicht benötigt, da Denkmal |
| Kaufpreis | € 1,3 Mio. |
| Käuferprovision | netto 3 % zzgl. ges. MwSt. = 3,57 % aus dem Kaufpreis |

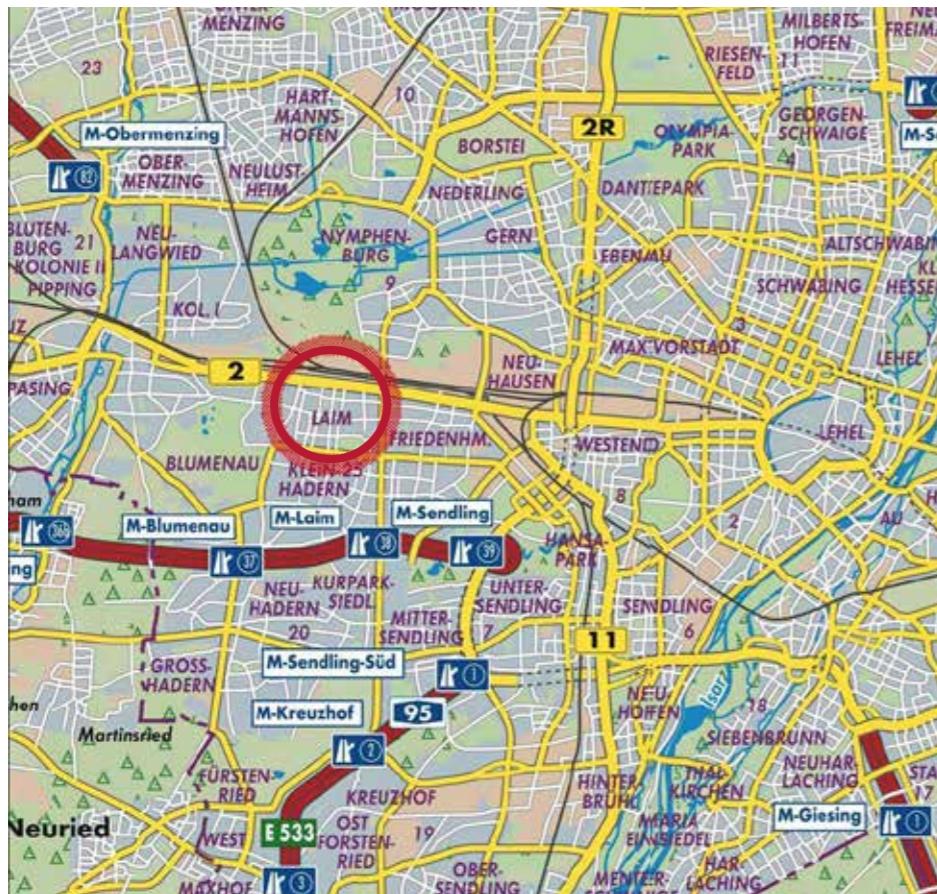


DAS BESONDERE

- „**Villenkolonie Laim**“ - gegenüber **Agricolaplatz**
- **Sehr günstiger m²-Preis**
- **Flexibel - Selbstbezug, Kapitalanlage, Privatisierung**

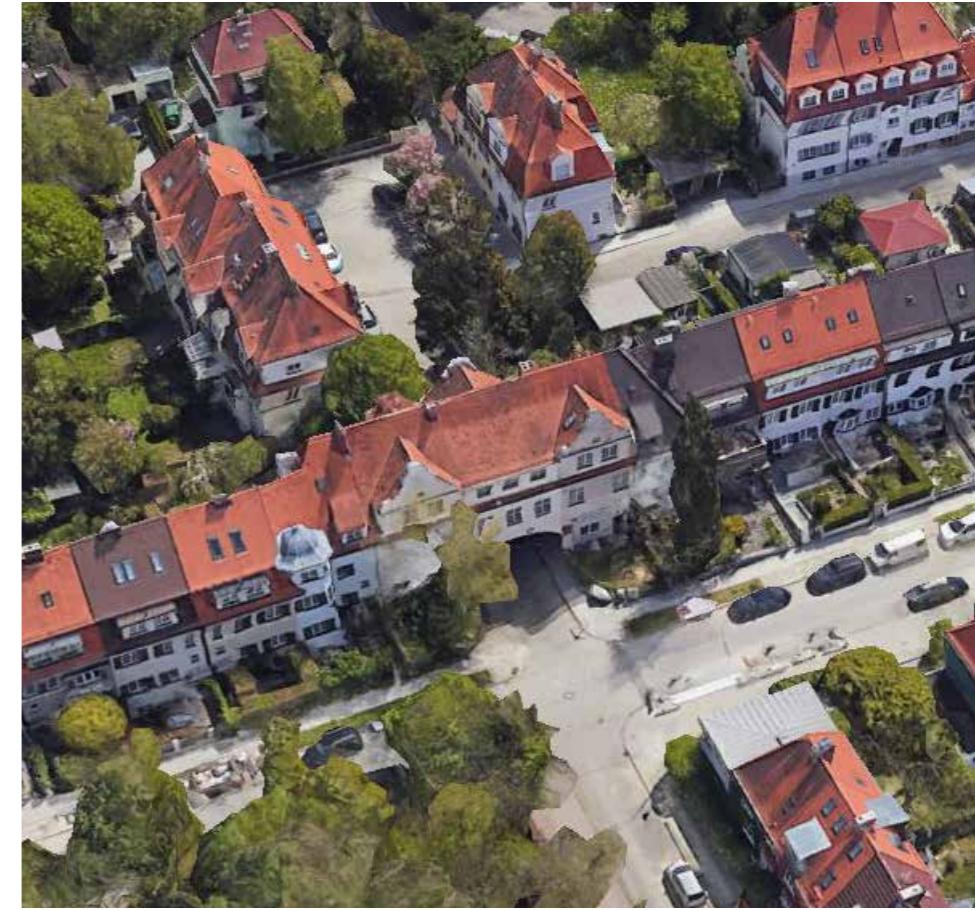


DIE LAGE



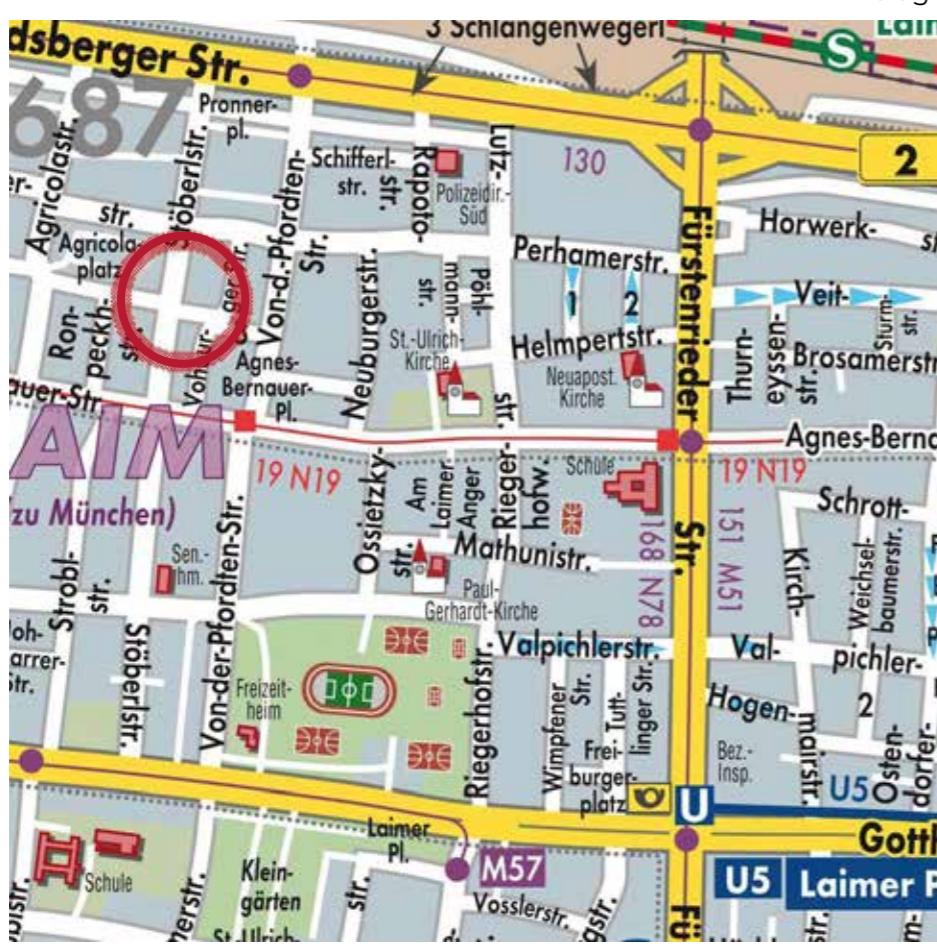
Makrolage

DIE LAGE



Luftbild (Quelle: Google Earth)

Mikrolage



Lageplan



München - die beliebteste Großstadt Deutschlands

München ist mit über 1,5 Mio. Einwohnern Deutschlands drittgrößte Stadt und eine europäische Metropole mit internationaler Ausstrahlung. Sie ist neben Berlin das wichtigste Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentrum der Republik sowie Kopf der Metropolregion München mit rund 6 Mio. Einwohnern. Zusammen mit ihrem prosperierenden Umland ist München die stärkste Wachstumsregion Deutschlands mit der größten Anziehungskraft.

Regelmäßig zu beliebtesten Stadt Deutschlands gewählt, gehört sie auch zu den bedeutendsten Wissenschaftsstandorten. An drei Universitäten und 12 Hochschulen studieren mehr als 130.000 Studenten. Mit dem Franz-Josef-Strauß-Flughafen verfügt die Stadt zudem über einen der modernsten internationalen Flughäfen Europas. Weltweit besitzt sie ein hohes Image als Ort mit bester Lebensqualität in einer reizvollen Landschaft, aber auch als sicherer Investitions hafen. Charakteristisch für die Stadt ist ihre besondere Synthese aus Tradition und Moderne.

Das Stadtbild Münchens wird von jahrhundertealten Bauwerken und zahlreichen Museen geprägt. Die bayerische Landeshauptstadt ist u. a. für das alljährliche Oktoberfest sowie das 1589 eröffnete Hofbräuhaus berühmt. In der Altstadt am Marienplatz stehen Wahrzeichen wie das neugotische Neue Rathaus, dessen bei Touristen aus aller Welt beliebtes Glockenspiel Melodien und Geschichten aus dem 16. Jahrhundert spielt.



„Villenkolonie Schlosspark Laim“

Der Stadtteil Laim liegt zwischen der Schwanthalerhöhe im Osten sowie Pasing im Westen und erstreckt sich in seiner Nord-Süd-Ausdehnung von den Bahnanlagen Hauptbahnhof-Pasing bis zur Autobahn A 96 München-Lindau.

Im Norden liegen somit die Stadtteile Neuhausen und Nymphenburg, im Süden grenzt Laim an Sendling-Westpark und Hadern und im Westen an Pasing-Obermenzing.

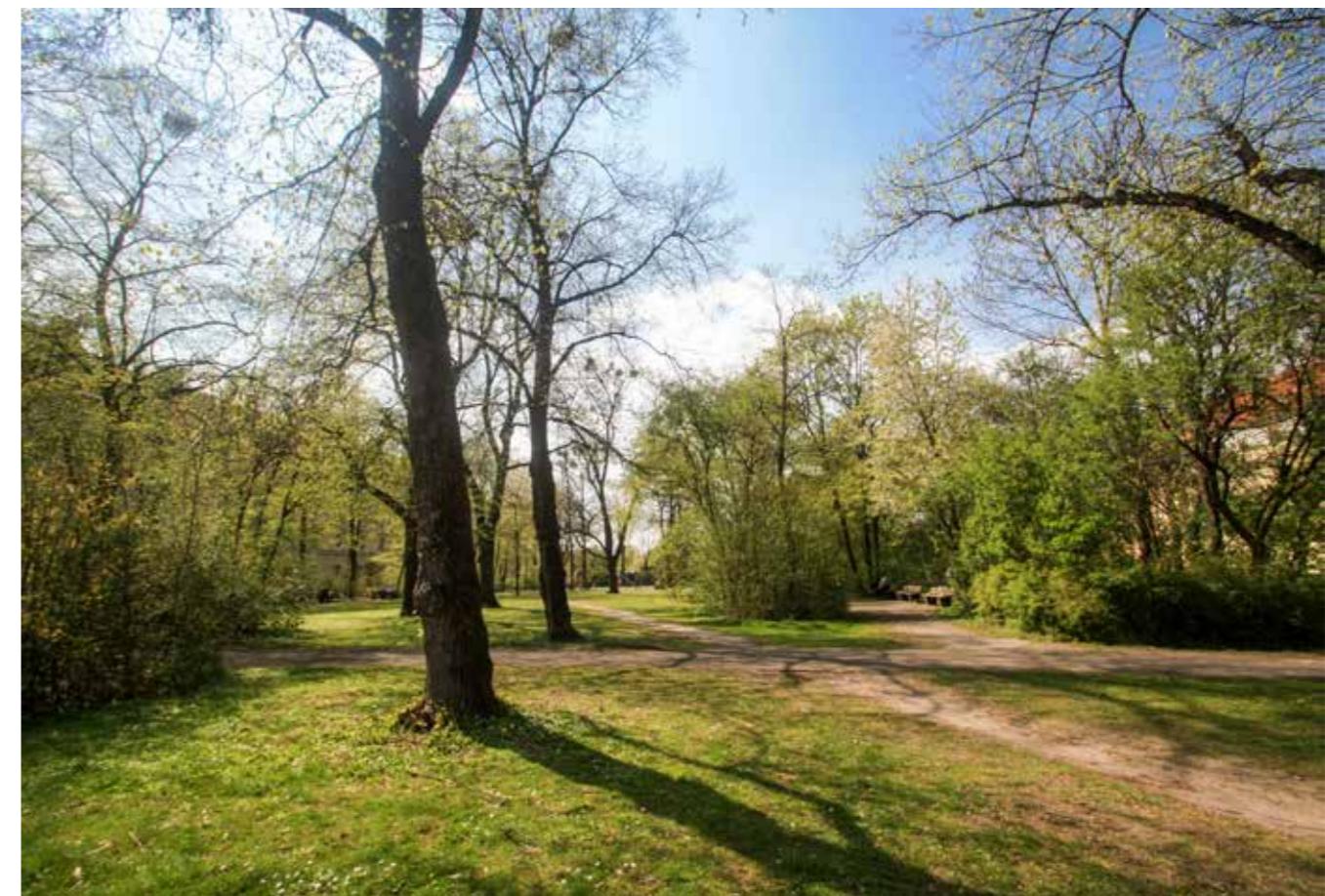
Neben dem S-Bahnhof Laim ist der Stadtteil durch drei U-Bahnhaltepunkte (Laimer Platz, Friedenheimer Straße und Westendstraße) und die Trambahnlinie 19 an das öffentliche Nahverkehrsnetz und das übrige Stadtgebiet angebunden.

So turbulent Landsberger oder auch Fürstenrieder Straße sein mögen, wenn man sich in die „Villenkolonie Schlosspark Laim“ begibt, kommt man sich fast wie in einer anderen Welt vor. Der Name Villenkolonie sollte bei der Errichtung der Siedlung zu Beginn des 20. Jahrhunderts eher auf den Gartenstadt-Charakter verweisen, den man noch immer sehr gut erkennen kann. Die netten, oftmals kleinen Einfamilien-, Doppel oder Reihenhäuser mit schmucken Gärten, sind vor allem bei Familien mit Kindern sehr beliebt.

Insgesamt ist Laim umringt von den schnell zu erreichenden Grünoasen: dem Nymphenburger Schlosspark, dem Hirschgarten und dem Westpark.



Hirschgarten



Agric平platz

Eine besondere Rarität mit Haken

Diese Kaufgelegenheit ist komplex und erklärungsbedürftig.

Es handelt sich dabei um ein seit etwa 2015 leerstehendes Anwesen, dass im Rahmen eines Erbfalls durch die gerichtlich bestellte Nachlasspflegerin veräußert wird.

Die Vermarktung erfolgt exklusiv über uns.

Obwohl noch nicht alle Erben ermittelt werden konnten, läuft der Verkauf wie üblich ab. Die Nachlasspflegerin ist umfassend bevollmächtigt und darf allein handeln.

Allerdings sind bei der Abwicklung von derartigen Verkäufen die üblichen Formalitäten zu beachten (Zustimmung Verfahrenspfleger und Nachlassgericht München).

Dies kann von Beurkundung bis zur Kaufpreisfälligkeit = Besitzübergang einige Monate dauern.

Eher negative Faktoren:

- Anwesen aktuell nicht bewohnbar - Komplettsanierung erforderlich
- Nutzungs- und Grundrissänderungen wahrscheinlich sinnvoll
- Aufwand für Abstimmung mit Amt für Denkmalschutz und LBK
- Aufwand zum Schutz und Erhalt des Torbogens
- Eher theoretisches Thema „Erbbaurecht“ (wie zuvor geschildert)
- Thema Straßengrundstück (wie beschrieben Abtretung empfohlen)
- Vermutlich 1-schalige Kommunwände (nicht geklärt)
- Aktuell keine Balkone - Klärung mit Behörden nötig
- Heizung über Gas-Einzelöfen
- Warmwasser über Elektrospeicher
- Der Verkauf des Denkmals erfolgt wie es steht und liegt und ohne Gewähr.

Zum Verkauf kommen drei Grundstücke:

1. Flur-Nr. 226/35

Das ca. 200 m² große Grundstück ist „normales“ Realeigentum und bebaut mit einem Teil des Anwesens Stöberlstraße 31.

2. Flur-Nr. 226/73

Diese ca. 86 m² große Fläche gehört der Stadt München. Es besteht laut Datenlage ein besonderes Erbbaurecht – **unentgeltlich, veräußerlich, vererbbar und unbefristet**, also immerwährend. Somit entspricht es einem Realeigentum (Aussage Stadt München und Notariat). Die Fläche wurde über dem Torbogen Vohburger Straße überbaut und ist mit dem Haupthaus verbunden = ein Anwesen.

3. Flur-Nr. 226/13

Die ca. 165 m² Fläche gehört ebenfalls der Stadt München. Es besteht dasselbe Erbbaurecht wie oben. **Dabei handelt es sich jedoch nur um eine an die Bebauung angrenzende Straßenfläche (Vohburger Straße), deren Unterhalt nicht explizit geregelt ist.** Bisher hat sich darum ausschließlich die Stadt München als Eigentümerin gekümmert. Unseres Erachtens lässt sich also weder eine Verpflichtung noch eine Nutzung daraus ableiten. Evtl. besteht die Möglichkeit, dieses Grundstück der Stadt München abzutreten – **evtl. gegen eine üblicherweise geringe Entschädigung.**



Eher positive Faktoren:

- Villenlage „Schlosspark Laim“ gegenüber Agricolaplatz
- Keine Erhaltungssatzung, kein Bebauungsplan
- Extrem charmantes Anwesen
- Frühere Fassade laut Plänen mit Fensterläden (im Anwesen gelagert)
- Sehr flexibel nutzbar
 - Eigennutzung als Mehrgenerationenhaus oder Villa
 - Kapitalanlage nach Sanierung (Entfall Mietpreisbremse)
 - Aufteilung und Privatisierung nach Sanierung (unter 10 Wohneinheiten)
- Aktuell im EG ehemalige Metzgerei, 4 Wohnungen, unausgebauter Spitzbogen
- Voll unterkellert zzgl. ein weiterer Kellerraum unter dem Vorgarten
- Attraktive Raumhöhe bis zu 3,90 m
- Geschossfläche ca. 414 m² (ohne UG)
- Nutzfläche ohne Treppenhaus ca. 290 m²
zzgl. UG (ca. 60 m²) sowie Spitzboden

Hinweis: Wie bei Gebäuden dieser Art üblich existiert kein Aufmaß. Die Flächenangaben wurden aus den Plänen geschätzt und exemplarisch vor Ort geprüft. Eine Gewähr kann nicht übernommen werden.

- Zwei historische Kachelöfen
- Bereits vollständig geräumt
- **Erhöhte AfA für Altbauten + steuerliche Vorteile für Denkmal-Sanierung + Fördermittel, z.B. über KfW**

Umfassende Unterlagen stehen in einem Datenraum zur Verfügung.

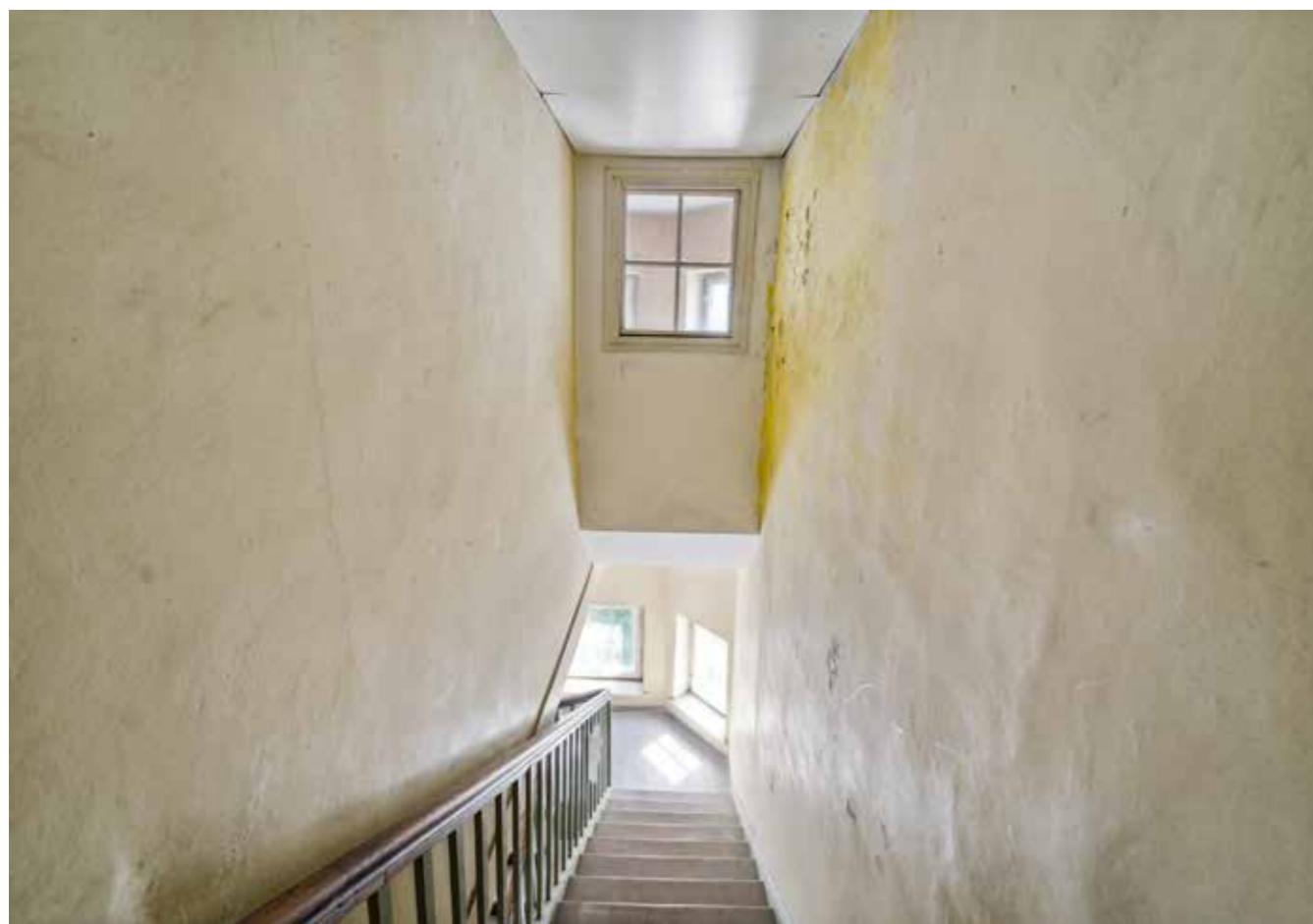
Bei Interesse bitten wir um schriftliche Nachricht.





Spiberg-Str.

2.9m





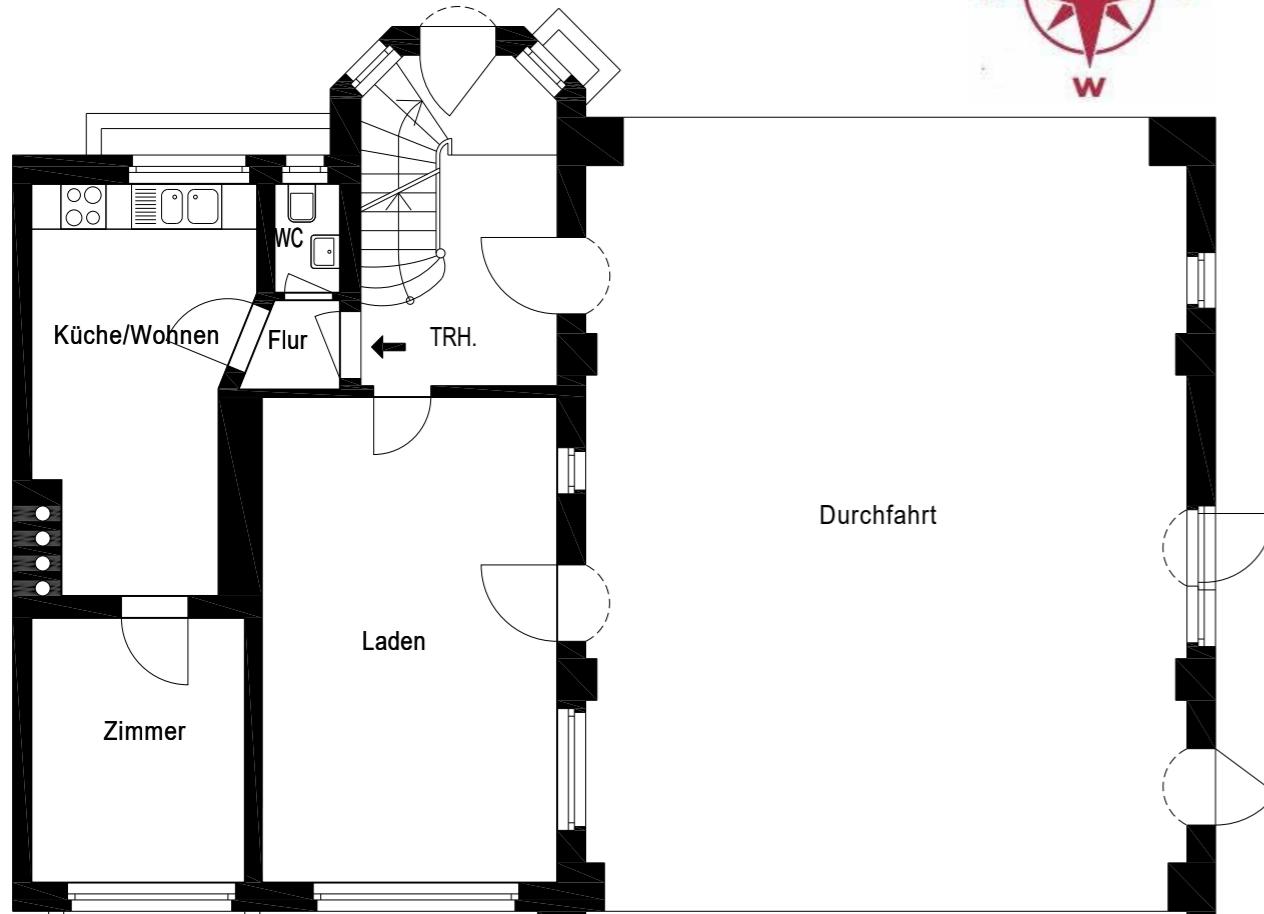






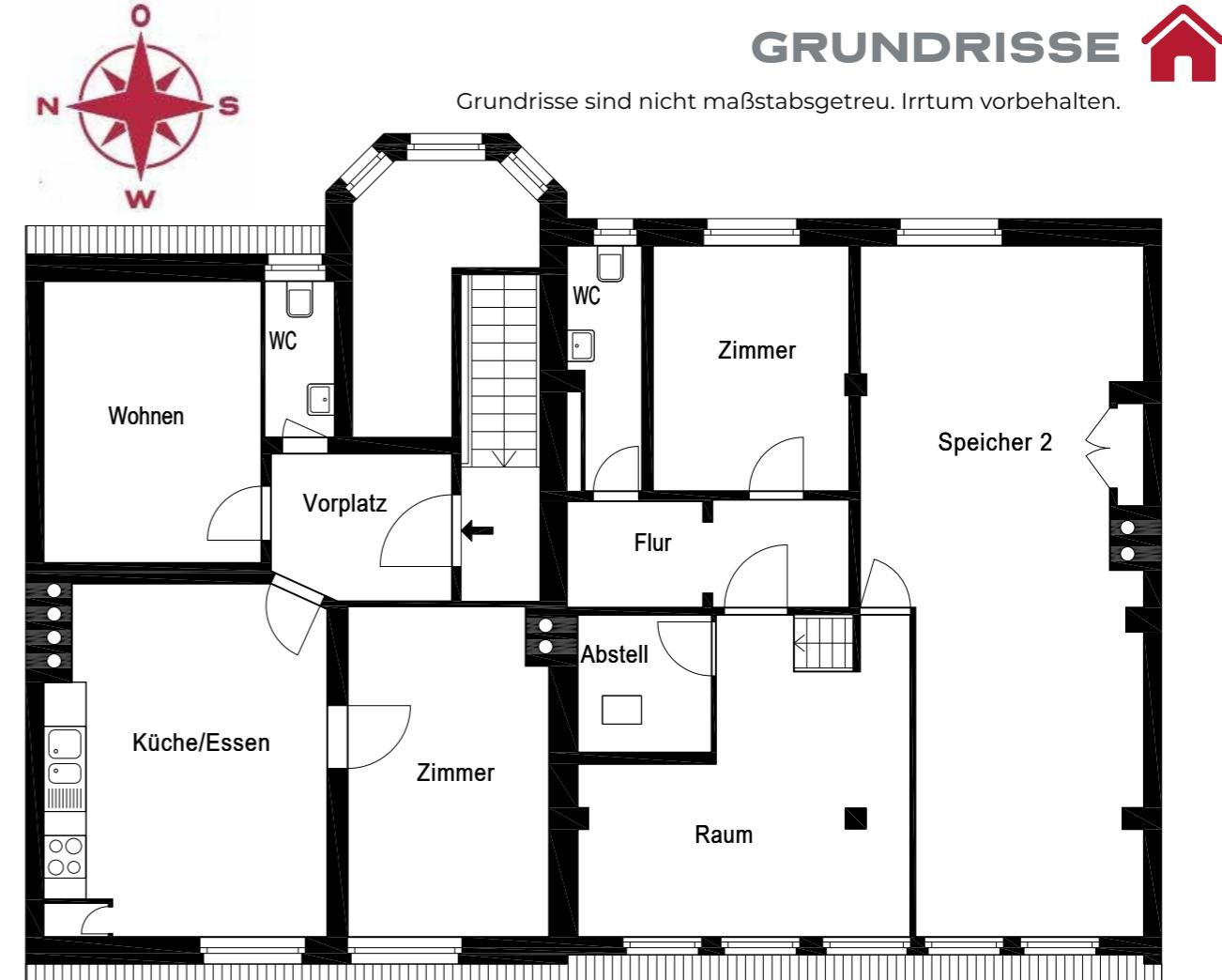
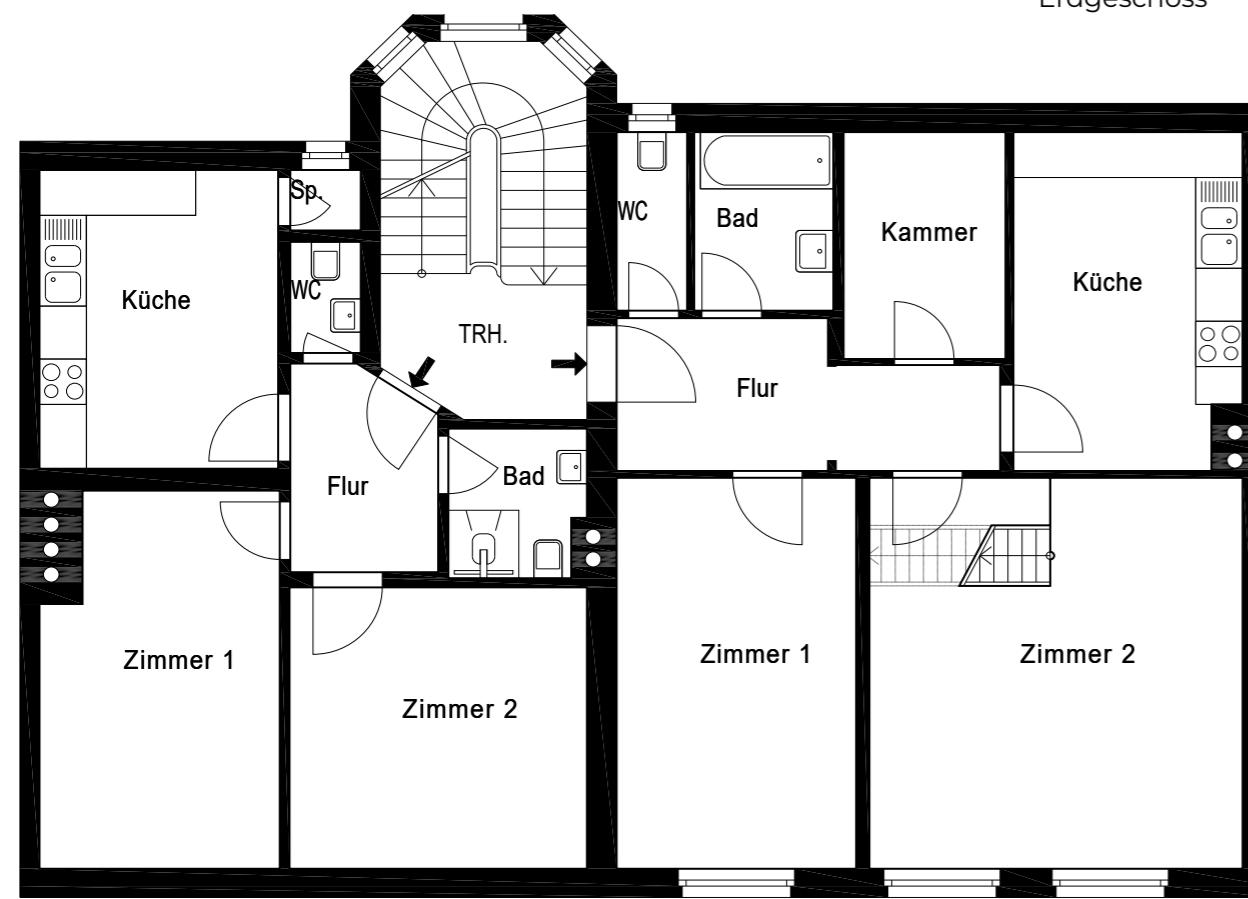
GRUNDRIFFE

Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Irrtum vorbehalten.

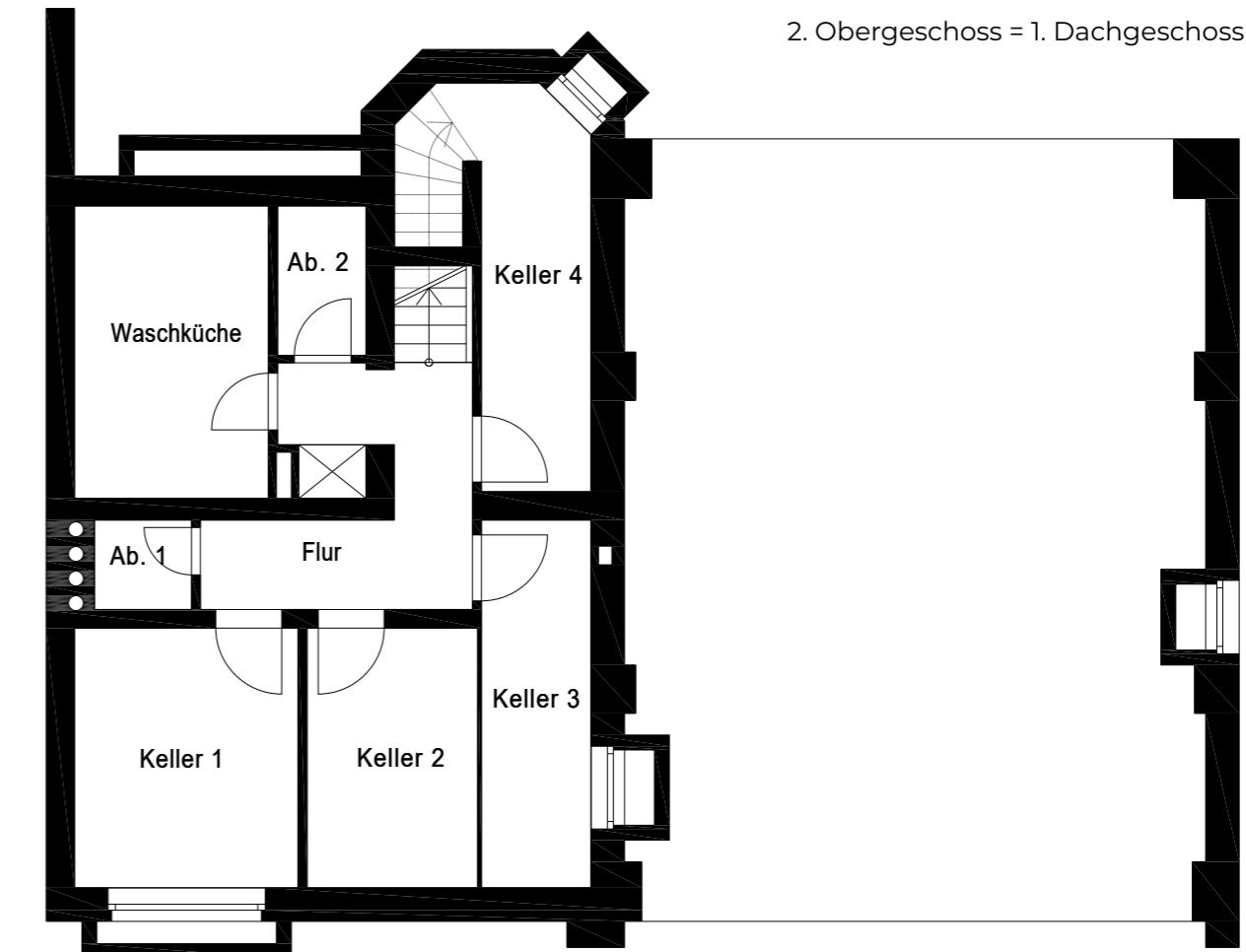


Durchfahrt

Erdgeschoss



2. Obergeschoss = 1. Dachgeschoss



Kellergeschoß



Stefan Hagen
Investment

T +49 89 543 04-141
E hagen@rohrer-immobilien.de

Rohrer Immobilien GmbH

Treuhandgesellschaft für Immobilienberatung und -vermittlung

Lessingstraße 9
80336 München
T +49 89 54 30 40
www.rohrer.immobiliien.de

Stand: August 2023

War das nicht die passende Immobilie? Legen Sie unverbindlich Ihr aktuelles Suchprofil an und Sie erhalten passende Angebote von uns.

Suchprofil anlegen unter: <https://rohrer-firmengruppe.de/mein-suchprofil.html>



www.rohrer-immobilien.de



Rechtliche und wirtschaftliche Hinweise

1. Vertraulichkeit / Verbot der Weitergabe

Das vorliegende Angebot ist ausschließlich für unseren Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Einwilligung erlaubt. Die unberechtigte Weitergabe verpflichtet zum Ersatz des hieraus entstehenden Schadens. Dieser besteht in der Regel in der Höhe der Provision, die wir bei Abschluss des Kaufvertrages hätten erzielen können.

2. Provision

Sofern vorstehend nicht anders ausgewiesen, ist unser Auftraggeber verpflichtet, bei Abschluss eines Vertrags aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit eine Provision nach folgenden Sätzen zu bezahlen:

Grundstücks- und Immobilienkaufvertrag: Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt aus dem Gesamtkaufpreis (einschließlich etwaig gesondert ausgewiesenen mitveräußerten Zubehörs).

Beteiligungskauf („Share-Deal“): Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt aus dem Gesamtkaufpreis, wenn statt der Immobilie Anteile einer Eigentümergesellschaft übertragen werden.

Die Provision errechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis, zu dem auch etwaig vom Käufer übernommene Unternehmensschulden zählen.

Erbaurechts-Vertrag: vorgenannte Provisionssätze gelten entsprechend für den Fall der Übertragung oder Bestellung eines Erbaurechts. Die Provision errechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis zzgl. des für die gesamte Vertragsdauer anfallenden Erbbauzins.

Geschäftsraum-Mietvertrag:

- o bei Verträgen mit einer Laufzeit unter 10 Jahren 3,57 Monatsnettomieten;
- o bei Verträgen ab einer Laufzeit von 10 Jahren 4,17 Monatsnettomieten; jeweils inkl. der gesetzl. MwSt.
- o Bei Vereinbarung einer Mietoption erhöht sich die Provision um eine halbe Monatsnettomiete.
- o Sollte eine Staffelmiete vereinbart sein, so ist die Durchschnittsmiete der vereinbarten Vertragslaufzeit als Berechnungsgrundlage für die Provision maßgebend.

Für mietfreie Zeiten wird die Miethöhe angesetzt, die im Anschluss an die Mietfreiheit vereinbart ist.

Wohnraum-Mietvertrag: Die Vermittlung von Wohnraum zur Miete ist für den Wohnungssuchenden provisionsfrei, sofern die Anmietung nicht auf Grundlage eines gesondert in Textform mit dem Makler geschlossenen Suchauftrages erfolgt. Der Vermieter schuldet für den erfolgreichen Nachweis bzw. die Vermittlung eines Wohnraummietvertrags eine Provision von 2,38 Monats-Nettomieten inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Provision ist verdient und fällig am Tag des Vertragsabschlusses.

3. Tätigkeit für den anderen Vertragspartner

Wir sind berechtigt, auch für den Verkäufer oder Geschäftsraum-Vermieter provisionspflichtig tätig zu werden.

4. Vorkenntnis

Ist dem Auftraggeber das angebotene Objekt bereits bekannt, ist er verpflichtet, dies unverzüglich, spätestens innerhalb einer Woche ab Erhalt dieses Angebotes, in Textform mitzuteilen und auf Anforderung qualifiziert und identifizierbar nachzuweisen. Eine nachträglich geltend gemachte Vorkenntnis ist unbeachtlich.

5. Haftungsbegrenzung

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns durch den Verkäufer und Dritte erteilten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere zu Flächenangaben, (Miet-) Erträgen, Ausstattung, Alter, Beschaffenheit und genehmigungsrechtlicher Situation etc. übernehmen wir keine Haftung.

6. Freibleibendes Angebot

Das Angebot ist freibleibend. Zwischenverlauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

7. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Ergänzend geltend unsere beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Rohrer Immobilien GmbH

1. Vertraulichkeit / Verbot der Weitergabe

Unsere Angebote sind ausschließlich für unseren jeweiligen Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit unserer ausdrücklichen Einwilligung an Dritte weitergegeben werden. Die unberechtigte Weitergabe verpflichtet zum Ersatz des hieraus entstehenden Schadens.

2. Vertragsabschluss / Fälligkeit der Provision

- 2.1 Wird aufgrund unserer Nachweis- und / oder Vermittlungstätigkeit ein Hauptgeschäft abgeschlossen, ist die Provision mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages bzw. Mietvertrages verdient und fällig.
- 2.2 Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies den Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht.
- 2.3 Ein Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn anstelle der nachgewiesenen oder vermittelten Vertragsgelegenheit ein wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft abgeschlossen wird (z.B. in Gestalt eines Grundstückstauschs, der Übernahme einer „Leibrente“, der Übernahme von Geschäftsanteilen „Share-Deal“ etc.).
- 2.4 Wir haben Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne unsere Anwesenheit, so ist uns vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

3. Berechnung der Provision

- 3.1 Die Provision errechnet sich bei Kaufverträgen aus dem beurkundeten Gesamtkaufpreis einschließlich etwaig gesondert ausgewiesenen mitverkauften Zubehörs.
- 3.2 Einigen sich die Parteien anstelle einer Kaufpreisanzahlung auf ein Ersatzgeschäft wie den Tausch eines Grundstückes, die Übernahme eines Darlehens, Übernahme einer Leibrente, Begründung eines Erbbaurechtes o.ä., so errechnet sich unser Provisionsanspruch aus dem objektiven wirtschaftlichen Wert der gesamten Transaktion.
- 3.3 Für den Nachweis bzw. die Vermittlung von Mietverträgen gilt Vorstehendes entsprechend.

4. Tätigkeit für den anderen Vertragspartner

Wir sind berechtigt, beim Verkauf sowie bei Geschäftsraum-Mietverhältnissen auch für den jeweils anderen Vertragsteil provisiofpflichtig tätig zu werden.

5. Haftungsbegrenzung

Die Haftung für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben zur Immobilie wird ausgeschlossen, soweit die Angaben auf Informationen Dritter beruhen.

Für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, haftet der Makler unbeschränkt. Im übrigen haftet der Makler nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit oder dem Fehlen von ihm garantierter Eigenschaften.

6. Geldwäscheprävention

Wir sind verpflichtet, bei Anbahnung eines konkreten Kaufvertrages im Rahmen der Geldwäscheprävention gemäß Geldwäschegegesetz (GWG) die Identität der Vertragsparteien, derer Vertreter und wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln und zu speichern. Unsere Vertragspartner sind verpflichtet, uns nach § 11 GWG bei der Erfüllung dieser gesetzlichen Verpflichtung zu unterstützen.

7. Verbraucher-Streitbeilegung

Wir nehmen an Verbraucher-Schlichtungsverfahren gemäß § 36 VSGB teil. Zuständige Schlichtungsstelle ist:
Ombudsstelle Immobilien im IVD, Littenstraße 10, 10179 Berlin
Kontakt: Telefax: 030/27572678; E-Mail: info@ombudsmann-immobilien.net; www.ombudsmann-immobilien.net

8. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Ist unser Vertragspartner Kaufmann im Sinne des HGB oder unterhält unser Vertragspartner keinen Wohnsitz in Deutschland, wird als Erfüllungsort und Gerichtsstand der Geschäftssitz der Rohrer Immobilien GmbH, München vereinbart.