N°2
SENFTL
HAIDHAUSEN

MICHALKE
WOHNUNGSBAU GMBH

70 Jahre Erfahrung rund um den Bau

Ein Münchener Unternehmen durch und durch

„Es ist hier gut sein, und wer nur eine kleine Zeit zugegen ist, will hier seine Wohnung sich bauen.“ Viel Wahrheit steckt in dieser Aussage des bayerischen Geschichtsschreibers Lorenz Westenrieder, denn München bietet eine Lebensqualität, die weltweit ihresgleichen sucht. Einer der Stadtteile, in welchem man täglich das Münchener Lebensgefühl inhaliert, ist Haidhausen. Hier konnten wir, die Michalke Wohnungsbau GmbH, ein einzigartiges Jugendstilhaus erwerben, welches wir nun sanieren und entwickeln.

Seit 1949 sind wir als Familienunternehmen auf dem Münchener Immobilienmarkt tätig und können somit aus einem reichen Erfahrungsschatz schöpfen. Zuverlässig und kompetent realisieren wir unsere Bauvorhaben und stehen für hohe Wertbeständigkeit, ökologisch wertvolle Baustoffe und für die Umsetzung Ihrer ganz individuellen Wünsche.

Erfahren Sie mehr über unser Sanierungsprojekt in der Senftlstraße, das gleichermaßen für Kapitalanleger wie für Selbstnutzer sehr interessant ist.

Hans Michalke
Geschäftsführer

Geschäftsführer Hans Michalke mit Sohn Tobias

Referenzobjekte in der Bayerstraße, Nymphenburger Straße, Eversbuschstraße und Baumstraße in München

Jugendstiltraum in Haidhausen

Wer hohe Räume, echte Dielenböden und Jugendstilfassaden liebt, liegt mit dem Anwesen in der Senftlstraße 2, im schönen Haidhausen, genau richtig.

Das fünfgeschossige Mehrfamilienhaus mit traufseitigem Satteldachbau wurde 1899/1900 von Hans Thaler im Neubarockstil geplant und gebaut. Insgesamt 11 Wohneinheiten umfasst das Sanierungsprojekt. Durch ein architektonisch aufwändiges und durchdachtes Konzept mit viel Liebe zum Detail wird das Anwesen wieder in seinem Altbauflair erblühen.

Die Etagenwohnungen haben ca. 70 bis ca. 89 qm Wohnfläche. Es handelt sich dabei um gut geschnittene 3- und 4-Zimmerwohnungen. Einzigartig wird der Neuausbau des Dachgeschosses mit einer ca. 183 qm großen Maisonettewohnung.

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Termin von der Rentabilität und der Wertigkeit dieses Anwesens in perfekter Lage in München- Haidhausen.

West -/Hinterhofansicht

IM ÜBERBLICK

- Modernisierung eines Jugendstil-Altbaus
- 10 Wohneinheiten mit 3- u. 4-Zimmerwohnungen mit ca. 70 bis 89 qm Wfl.
- Dach-Neuausbau im Maisonettestil mit ca. 183 qm Wohnfläche
- Liftanbau
- Sanierung der freien Wohnungen
- Balkone mit Westausrichtung
- Modernisierung Gemeinschaftseigentum
- Rekonstruktion des Altbau-Charmes
- Neu angelegter Innenhof mit idyllischer Bepflanzung
- Modernisierung des Treppenhauses
- Top-Infrastruktur in bester Lage von Haidhausen

Blick auf die Senftlstraße 2 / 3D-Visualisierung nach Sanierung

5

Kreative und luftige Räume

Altbaucharme modern interpretiert

Einige der Etagenwohnungen in dem Anwesen sind vermietet und werden mit dem bestehenden Mietverhältnis veräußert. Diese profitieren wie die neu-sanierten Einheiten von der Lifterschließung, von neuen Fenstern zum Innenhof und von der Neugestaltung des Gemeinschaftseigentums. Individuelle Vereinbarungen bzgl. der Modernisierung in den Wohneinheiten sind verhandelbar. Die Mieteinnahmen werden der Modernisierung entsprechend optimiert.

Die ehemalige Gastroeinheit und das Büro im Erdgeschoss werden in attraktiven Wohnraum gewandelt, wobei die Einheiten 01 und 03 zu einer großen Maisonettewohnung zusammengelegt werden können.

WOHNUNGSÜBERSICHT

WHG	ETAGE	ZIMMER	WFL (DIN)*	TERRASSE/ BALKON (absolut)	KAUF
01**	EG	3	70,62 m²	10,38 m²	Umbau / frei
02	EG	3	87,10 m²	10,38 m²	Umbau / frei
03**	1.OG	3	87,10 m²	4,18 m²	saniert / frei
04	1.OG	3	70,83 m²	4,18 m²	vermietet
05	2.OG	3	86,95 m²	4,18 m²	vermietet
06	2.OG	3	70,54 m²	4,18 m²	vermietet
07	3.OG	4	75,45 m²	4,18 m²	vermietet
08	3.OG	3	89,35 m²	4,18 m²	vermietet
09	4.OG	4	74,84 m²	4,18 m²	vermietet
10	4.OG	3	88,27 m²	4,18 m²	vermietet
11	DG	6	183,28 m²	2x 4,50 m²	Neuausbau

* Terrassenflächen und Balkone werden der Wfl. zu 50% angerechnet.

** Wohnungen 01 und 03 können zu einer Maisonettewohnung zusammengelegt werden.

3D-Visualisierung: Blick von der W01 auf die Terrasse (hier Maisonettevariante mit W03)

Die Penthousewohnung

Einzigartig - ein Highlight in Haidhausen

Die Dachgeschoss-Maisonettewohnung ist zweifelsohne das Highlight in dem angebotenen Objekt. Mit ca. 183 qm Wohnfläche und 6 Räumen wird diese auch höchsten Ansprüchen gerecht.

Sie erreichen den 5. Stock bequem mit dem Aufzug mit Ausstieg auf dem Zwischenplateau und gelangen in den großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 70 m² Wohnfläche, zzgl. Abstellraum und Gäste-WC mit Dusche. Große Dachflächenfenster, Sichtbalken, der Luftraum zur Galerie und die Loggien prägen die einzigartigen Räumlichkeiten. Auch der Einbau eines Kamins ist vorbereitet.

Optisch abgetrennt ist der Schlafbereich mit Ankleidezimmer und großem Masterbad mit Dusche und Eckbadewanne.

Blick in den Wohnbereich der Penthousewohnung / 3D

Über den Dächern von Haidhausen

Über eine Holztreppe mit verglastem Geländer gelangen Sie in die Galerie. Der Mittelbereich ist mit ca. 25 qm offen gehalten. Ein fast bodentiefes, zweiflügeliges Atelierfenster mit ca. 4 Metern Breite bietet einen sagenhaften Blick über Haidhausen. Dieses Fenster lässt sich vollständig automatisch öffnen und mit einer Jalousette verdunkeln.

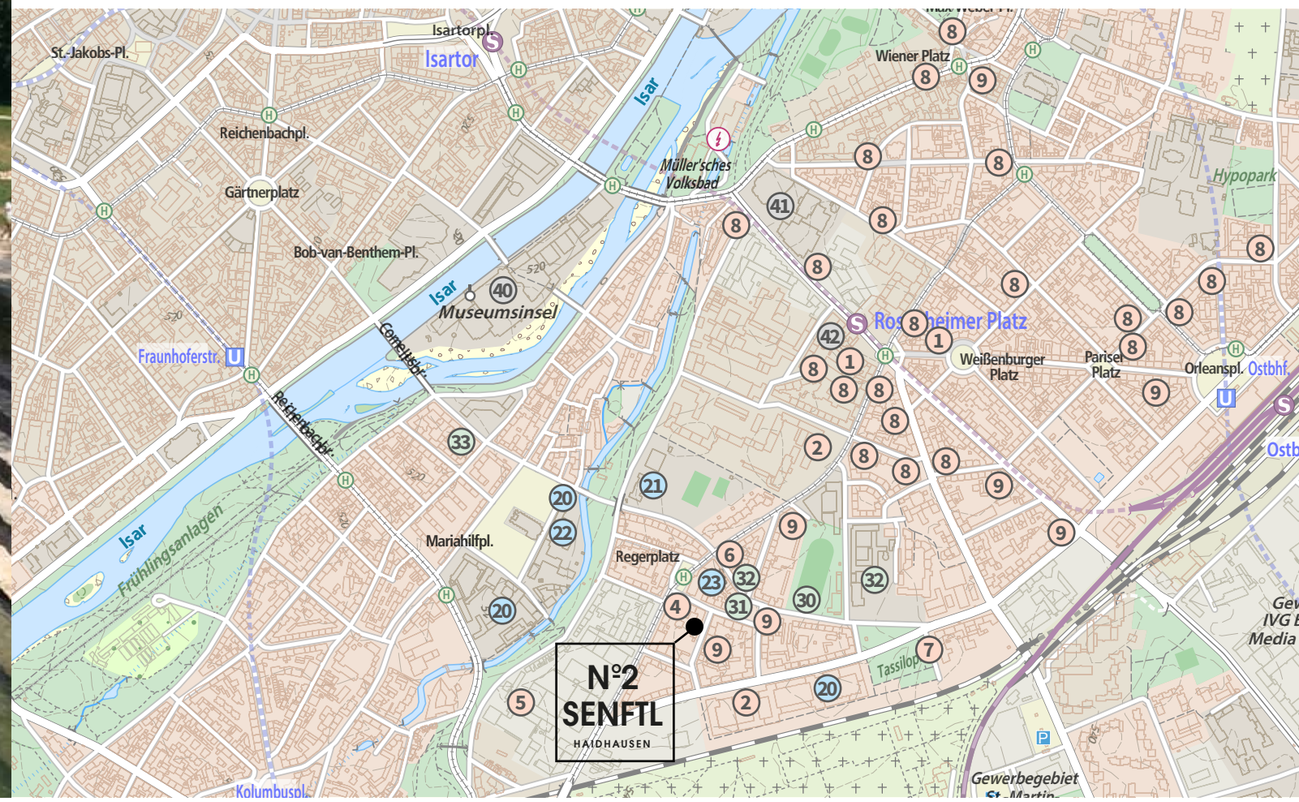
Von der offenen Galerie gehen zwei charmante Räume mit Dachschrägen und Sichtbalken mit ca. 10 qm Wohnfläche ab, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Die Ausstattung der Penthouse-Wohnung ist durchgängig sehr hochwertig. Dies bezieht sich gleichermaßen auf das 20 mm Eichendielenparkett, die stilvolle Marken-Badausstattung und viele technische Details. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Brennwertanlage und den Einbau einer Fußbodenheizung.

Die Ausstattungsdetails entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

Blick in den Galeriebereich mit Atelierfenster / 3D

Haidhausen



Das charmante, denkmalgeschützte Altbauensemble liegt ideal in Haidhausen. Dieser Stadtteil zählt zu den gefragtesten und trendigsten Gegenden Münchens.
Haidhausen steht für kulinarische Vielfalt und echtes Münchener Lebensgefühl. Die Umgebung des Objekts besticht durch renovierte Altbauten und sehr schöne Straßenzüge. Die Bewohner profitieren täglich von den vielen Vorteilen der innerstädtischen Infrastruktur: Schulen, Kitas, Kindergärten, Ärzte und Kliniken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleiches gilt für sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Supermärkte, Feinkostgeschäfte, Bioläden oder Gemüsestände.

Die Hochstraße mit herrlichem Blick über München, mit dem Nockherberg und seinem großen Biergarten sowie der Kronepark sind nur wenige hundert Meter entfernt. Von dortaus gelangt man in weiteren zehn Minuten direkt an die Isar auf Höhe der Museumsinsel. Noch näher liegt der Rosenheimer Platz (800m) mit seiner S-Bahnstation. Zudem befinden sich die Trambahnstation der Lininen 15 und 25 sowie die Haltestelle der Buslinien 62 und 68 parallel zur Senftlstraße.

Die Senftlstraße selbst ist vergleichsweise wenig befahren und bietet den Bewohnern des Anwesens höchste Wohn- und Lebensqualität.

Einkaufen / Gastronomie

1. Bank
2. Supermarkt
3. Apotheke
4. Hans im Glück
5. Nockherberg
6. Dilan Meze Bar
7. Tassilogarten
8. Gastro divers
9. Cafés & Bars

Kindergärten / Schulen

20. Kindergarten
21. Grund-/Mittelschule
22. Realschule
23. Gymnasium

Sport / Freizeit

30. TSV München Ost
31. Zumba Fitness
32. Innings Fitness
33. Bodystreet

Kunst / Kultur

40. Deutsches Museum
41. Gasteig
42. Rio Filmpalast

ALTBAU-CHARME IN BESTLAGE

Ein Top-Objekt für Investoren und für den Eigenbedarf

Seit dem Ankauf des Objekts in der Senftlstraße und der ersten Projektierung sind wir bei unserem langjährigen Kunden, dem Generalsanierer MICHALKE, in das Projekt eingebunden. Die Senftlstraße 2 hat auch uns als Makler vom ersten Moment an begeistert, denn das Objekt bietet eine Top-Gelegenheit in Bestlage für Kapitalanleger wie für die Eigennutzung. Die Etagenwohnungen verfügen langfristig über ein hohes Mietsteigerungspotential und sind wegen ihrer tollen Grundrisse und der Balkone in jeder Marktsituation einfach zu vermieten.
Die Dach-Maisonettewohnung bietet für Menschen, die keine Kompromisse bei ihrer Wohnqualität eingehen möchten, höchsten Komfort auf zwei Ebenen und ist eine absolute Rarität auf dem Münchener Immobilienmarkt.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann sprechen Sie mit uns. Gerne stellen wir Ihnen das Objekt vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Neila Tariq-Dinkçi
Inhaberin der LEBENSRAUMCONCEPT

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Allgemeines: Die Daten zu diesem Objekt beruhen auf Angaben des Auftraggebers bzw. Eigentümers. Es kann hierfür keine Gewähr seitens Frau N. Tariq-Dinkcí übernommen werden. Irrtum, Zwischenvermietung oder Verkauf bleiben vorbehalten.

Courtage: Der Interessent bestätigt bei Kaufvertragsabschluss 3% der realisierten Kaufsumme, zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer, an den Vermittler Frau N. Tariq-Dinkcí zu zahlen. Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig. Die Grunderwerbssteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt dieses Prospekts entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung (Juli 2018). Änderungen in der Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Dies betrifft auch die Fassade.
Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung. Die Darstellungen der Objektansicht und der Innenräume in dieser Broschüre sind nicht bindend und spiegeln die Gestaltung des Illustrators wider. Gleiches gilt für die verwendeten Fotos, die nur beispielhaft sind. Abgebildete Möbel und Einrichtungsdetails sind nicht Bestandteil des Kaufvertrags.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts wird keine Haftung übernommen.

IMPRESSUM

Gestaltung: CONNECTING.ART, München
3D-Visualierungen: FIX VISUALS, München
Fotos: Michalke, Shutterstock, CONNECTING.ART

Ein Projekt der

MICHALKE
WOHNUNGSBAU GMBH

Firmensitz
Ziegelweg 3
86567 Tandern

Büro München
Baumstraße 6
80469 München

Lebens RAUM Concept
Immobilienwerte

LEBENSRAUMCONCEPT
Immobilienwerte N. Tariq-Dinkçi
Leopoldstraße 180 I 80804 München

Tel +49 (0)89 32 98 91 98
Fax +49 (0)89 32 72 99 56
Mobil +49 (0)171 12 22 130
Mail n.tariq@lebensraumconcept.de

WWW.LEBENSRAUMCONCEPT.DE