München

Gewerbeinvestment in München: Kaffeerösterei mit separater Lagerfläche/Werkstatt

Objektnummer: C2620007



KAUFPREIS: 475.000 EUR

Objektnummer: C2620007 - 81371 München

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

Objektnummer: C2620007 - 81371 München

Auf einen Blick

Objektnummer	C2620007
Dachform	Satteldach
Baujahr	1920

Kaufpreis	475.000 EUR
Einzelhandel	Verkaufsfläche
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Gesamtfläche	ca. 116 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 116 m²
Vermietbare Fläche	ca. 116 m²

Objektnummer: C2620007 - 81371 München

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	29.11.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	105.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: C2620007 - 81371 München

Die Immobilie





Objektnummer: C2620007 - 81371 München

Die Immobilie





Objektnummer: C2620007 - 81371 München

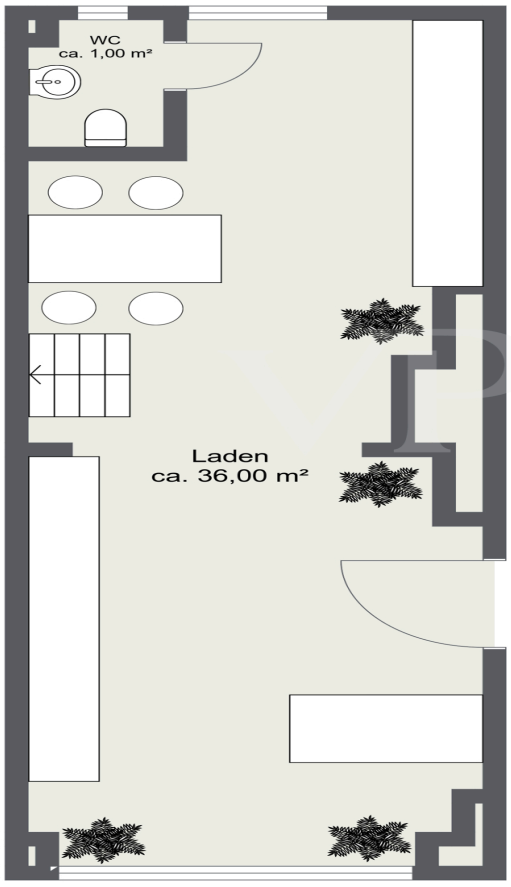
Die Immobilie

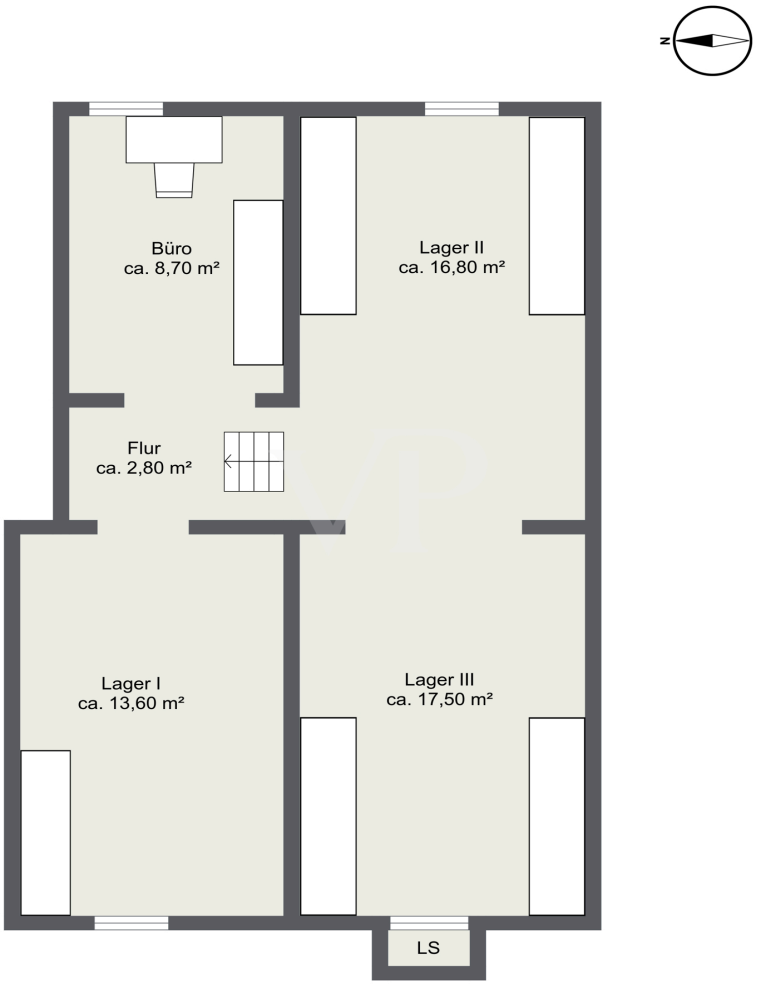


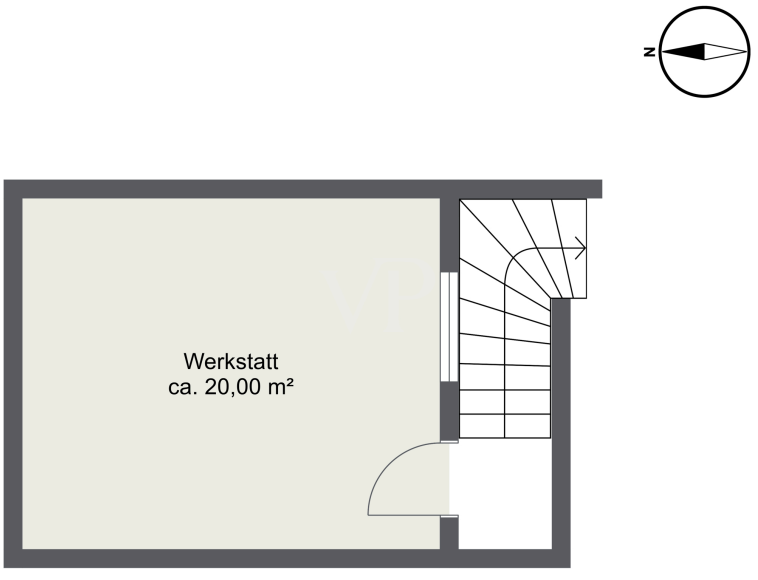


Objektnummer: C2620007 - 81371 München

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: C2620007 - 81371 München

Ein erster Eindruck

In zentraler und gewachsener Lage von München-Sendling präsentiert sich dieses Gewerbeangebot als attraktive Investitionsmöglichkeit in einem etablierten Münchner Wohn- und Geschäftshaus aus den 1920er-Jahren. Die klassische Gebäudestruktur, das urbane Umfeld und die gute Sichtbarkeit im Straßenraum verleihen dem Objekt einen besonderen Charakter und schaffen eine wertbeständige Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Zum Verkauf stehen zwei eigenständige Einheiten, die jeweils separat vermietet sind. Dadurch entstehen zwei voneinander unabhängige Mietverhältnisse, die eine ausgewogene Einnahmestruktur bieten und das Investment aus Anlegersicht besonders interessant machen. Die bereits etablierte Nutzung unterstreicht zugleich die Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen in dieser innerstädtischen Lage.

Besonders hervorzuheben ist die straßenseitige Ladenfläche im Erdgeschoss, die derzeit langfristig an eine Kaffeerösterei vermietet ist. Die Nutzung als Kaffeerösterei verleiht der Fläche eine charmante, individuelle Identität und fügt sich hervorragend in das lebendige Quartiersbild ein.

Ergänzend dazu befindet sich eine weitere, separat vermietete Einheit im Objekt, die funktionale Nutz- und Lagerflächen bietet. Sie erweitert das Angebot um einen praktischen Flächenbaustein und trägt zusätzlich zur Attraktivität der Gesamtinvestition bei.

Sendling zählt zu den gefragten Münchner Stadtteilen und verbindet urbanes Leben mit einer gewachsenen Nachbarschaftsstruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleister sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld. Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die Münchner Innenstadt sowie angrenzende Stadtteile schnell erreichbar.

Insgesamt eröffnet dieses Angebot eine besondere Investitionsmöglichkeit in einem etablierten und nachgefragten Münchner Umfeld. Zwei separat vermietete Einheiten, eine präsente Ladenfläche mit charakterstarker Nutzung als Kaffeerösterei sowie die nachhaltige Qualität des Standorts bilden eine überzeugende Grundlage für ein wertbeständiges Investment mit stabiler Ertragsstruktur.

Objektnummer: C2620007 - 81371 München

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Zentrale und gewachsene Lage in München-Sendling
* Attraktives Gewerbeinvestment in etabliertem Wohn- und Geschäftshaus
* Zwei eigenständige, separat vermietete Gewerbeeinheiten
* Ausgewogene Einnahmestruktur durch zwei unabhängige Mietverhältnisse
* Straßenseitige Ladenfläche mit präsenter Schaufensterfront
* Derzeit charmant genutzt als etablierte Kaffeerösterei
* Direkter Zugang und gute Sichtbarkeit im Straßenraum
* Zusätzliche Nutz- und Lagerflächen als funktionale Ergänzung
* Urbanes Umfeld mit Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistern
* Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
* Charaktervolle Gebäudestruktur aus den 1920er-Jahren
* Wertbeständige Investitionsmöglichkeit in nachgefragter Münchner Lage
* Ist-Miete netto: 22.560 Euro p.a.
* Soll-Miete netto: 25.320 Euro p.a.

Objektnummer: C2620007 - 81371 München

Alles zum Standort

München zählt seit Jahren zu den wirtschaftlich stärksten und gefragtesten Immobilienstandorten Deutschlands. Eine hohe Kaufkraft, eine breit aufgestellte Unternehmenslandschaft, stabile Beschäftigungsstrukturen und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen bilden die Grundlage für ein robustes Marktumfeld. Besonders innerstädtische Lagen mit guter Infrastruktur und sehr guter Anbindung profitieren von einer nachhaltigen Nachfrage und bieten langfristig attraktive Perspektiven.

Der Standort befindet sich in Sendling, einem gewachsenen und lebendigen Stadtteil südlich der Münchner Innenstadt. Das Umfeld verbindet urbanes Wohnen mit einer sehr guten Alltagsinfrastruktur und kurzen Wegen in zentrale Stadtbereiche. Die gewachsene Bebauung, ergänzt durch kleinere Gewerbeeinheiten, Gastronomie und Dienstleistungsangebote, schafft ein etabliertes und zugleich lebendiges Quartiersumfeld.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die U-Bahn-Linien U3 und U6 ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt, Universität, Münchner Freiheit sowie in den Münchner Süden. Auch weitere öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Verkehrsknotenpunkte sind gut erreichbar, wodurch eine flexible Mobilität innerhalb des Stadtgebiets gewährleistet ist.

Die Nahversorgung ist im Umfeld umfassend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Cafés, Restaurants und weitere Dienstleister befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitangebote ergänzen die Standortqualität. Gleichzeitig bieten die Isar mit dem Flaucher, der Westpark sowie weitere Grün- und Erholungsflächen attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Für Kapitalanleger bietet die Lage eine überzeugende Verbindung aus urbaner Zentralität, gewachsener Stadtteilstruktur und nachhaltig stabiler Nachfrage. Sendling hat sich als etablierter Münchner Wohn- und Gewerbestandort bewährt und profitiert sowohl von der Nähe zur Innenstadt als auch von der sehr guten Infrastruktur vor Ort. Damit präsentiert sich der Standort als solide und zukunftssichere Lage im Münchner Süden.

Objektnummer: C2620007 - 81371 München

Sonstige Angaben

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 MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- 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: C2620007 - 81371 München

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München
Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0
E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com