München – Bogenhausen

Gepflegte Gewerbeeinheit für Ihre Selbstständigkeit in Bogenhausen

Objektnummer: C2620013



KAUFPREIS: 235.000 EUR

Objektnummer: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

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

Objektnummer: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	C2620013
Dachform	Satteldach
Baujahr	1970

Kaufpreis	235.000 EUR
Einzelhandel	Ladenlokal
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 36.5 m²

Objektnummer: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	27.09.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	107 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

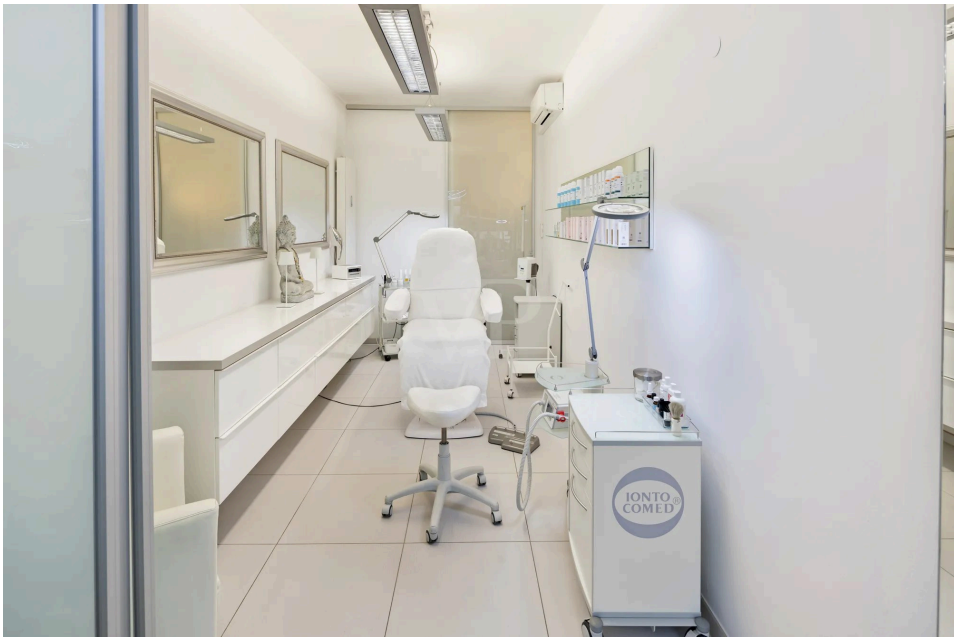
Die Immobilie





Objektnummer: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

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: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

Ein erster Eindruck

Wer sich mit einem eigenen Kosmetik- oder Fußpflegestudio in München-Bogenhausen etablieren möchte, findet am Posener Platz eine gepflegte Gewerbeeinheit in einem gewachsenen Wohn- und Geschäftsumfeld. Die Räumlichkeiten werden bereits seit vielen Jahren erfolgreich als Kosmetik- und medizinischer Fußpflegesalon genutzt und bieten damit eine interessante Ausgangsbasis für die Fortführung einer vergleichbaren Tätigkeit.

Besonders interessant für Interessenten aus dem Bereich Kosmetik und medizinische Fußpflege: Die derzeitige Eigentümerin betreibt in den Räumlichkeiten seit vielen Jahren einen sehr gut eingeführten Kosmetik- und medizinischen Fußpflegesalon mit einem gewachsenen Kundenstamm. Sollte die zukünftige Eigentümerin ebenfalls als medizinische Fußpflegerin tätig sein, ist die bisherige Inhaberin gerne bereit, sie persönlich bei ihrem bestehenden Kundenstamm einzuführen und damit den Einstieg am Standort zu erleichtern. Eine Fortführung der bisherigen Nutzung ist jedoch keineswegs Voraussetzung für den Erwerb der Immobilie.

Die Einheit verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 36,50 m² inklusive Kellerfläche. Davon entfallen ca. 22,50 m² auf die eigentliche Ladenfläche sowie ca. 4,00 m² auf das separate WC. Die gut geschnittenen Räumlichkeiten lassen sich flexibel gestalten und entsprechend den individuellen Anforderungen des zukünftigen Eigentümers nutzen.

Der vollständig verglaste Eingangsbereich verleiht der Gewerbeeinheit ein einladendes Erscheinungsbild und bietet ansprechende Möglichkeiten zur Schaufenstergestaltung und Präsentation des jeweiligen Geschäftsangebots. Ein separates WC mit Fenster ergänzt die Ausstattung.

Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet ein Kellerabteil mit ca. 10 m² Nutzfläche, das sich ideal zur Lagerung von Waren, Materialien oder Betriebsbedarf eignet. Ein weiterer Abstellraum im Dachgeschoss erweitert das vorhandene Platzangebot.

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem etablierten Wohn- und Geschäftsumfeld in München-Bogenhausen. Die umliegende Wohnbebauung sowie verschiedene Geschäfte und Dienstleistungsangebote schaffen ein attraktives Umfeld für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine gute Erreichbarkeit.

Die Immobilie bietet somit sowohl für die Fortführung eines bestehenden Geschäftskonzepts als auch für die Verwirklichung neuer unternehmerischer Ideen

interessante Perspektiven. Die kompakte Flächengröße, die flexible Nutzbarkeit und die zusätzlichen Abstellmöglichkeiten machen diese Gewerbeeinheit zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer und Selbstständige, die einen Standort in München-Bogenhausen suchen.

Objektnummer: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

Ausstattung und Details

* Gute Sichtbarkeit durch die Lage am Posener Platz / Ostpreußenstraße
* Gewachsenes Wohnumfeld mit Potenzial für regelmäßige Stammkundschaft
* Umliegende Geschäfte und Dienstleister als zusätzliche Frequenzbringer
Gesamtfläche ca. 36,50 m² inklusive Kellerfläche
* Ideal für Fußpflege, Kosmetik und ähnliche Dienstleistungen
* Auch andere Nutzungen möglich
* Vollständig verglaster Eingangsbereich mit Schaufenster
* Separates WC mit Fenster
* Kellerabteil mit ca. 10 m² zusätzlicher Nutzfläche
* Weiterer Abstellraum im Dachboden

Objektnummer: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

Alles zum Standort

Die Gewerbeeinheit befindet sich in München-Bogenhausen, im gewachsenen Stadtteil Denning. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus gepflegten Wohngebieten, Einzelhandelsgeschäften und verschiedenen Dienstleistungsangeboten aus. Der Posener Platz bildet dabei einen etablierten Anlaufpunkt für die Bewohner der umliegenden Wohnquartiere.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich eine Bäckerei, ein Friseur, weitere Dienstleistungsbetriebe sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Angebot durch Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen und gastronomische Einrichtungen entlang der nahegelegenen Ostpreußenstraße.

Für Gewerbetreibende bietet dieser Standort insbesondere durch die Nähe zu den umliegenden Wohngebieten interessante Perspektiven. Die vorhandene Infrastruktur und die benachbarten Geschäfte begünstigen eine regelmäßige Besucherfrequenz und schaffen gute Voraussetzungen für den Aufbau eines festen Kundenstamms. Besonders für Fußpflege, Kosmetik und andere personenbezogene Dienstleistungen ist die wohnortnahe Lage von Vorteil.

Auch die Verkehrsanbindung ist günstig. Die Bushaltestelle „Posener Platz“ befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind zudem weitere Stadtteile Münchens gut erreichbar.

Die Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld, vorhandener Nahversorgung und guter Erreichbarkeit macht den Standort besonders für Selbstständige interessant, die ihr Dienstleistungsangebot langfristig im Stadtteil etablieren möchten.

Objektnummer: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

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 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: C2620013 - 81927 München – Bogenhausen

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