München – Ludwigsvorstadt

Urbanes Investment: Renditestarke Gewerbeeinheit

Objektnummer: C2620015



KAUFPREIS: 650.000 EUR

Objektnummer: C2620015 - 80336 München – Ludwigsvorstadt

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

Objektnummer: C2620015 - 80336 München – Ludwigsvorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	C2620015
Baujahr	1973

Kaufpreis	650.000 EUR
Einzelhandel	Ladenlokal
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Gesamtfläche	ca. 134 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 134 m²

Objektnummer: C2620015 - 80336 München – Ludwigsvorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	200.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.11.2017	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: C2620015 - 80336 München – Ludwigsvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: C2620015 - 80336 München – Ludwigsvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: C2620015 - 80336 München – Ludwigsvorstadt

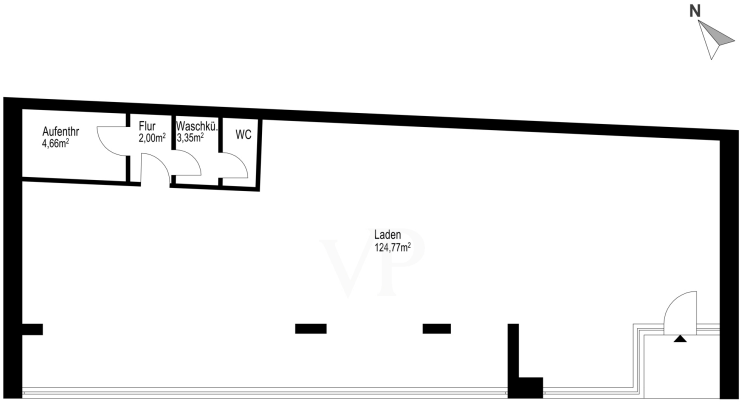
Die Immobilie





Objektnummer: C2620015 - 80336 München – Ludwigsvorstadt

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: C2620015 - 80336 München – Ludwigsvorstadt

Ein erster Eindruck

Für effizienzorientierte Investoren bietet diese etablierte Gewerbeeinheit eine seltene Kombination aus Toplage, verlässlichen Kennzahlen und einer starken Bruttoanfangsrendite von ca. 6,12 Prozent. Das ca. 135 m² große Teileigentum befindet sich im Erdgeschoss eines 1973 erbauten, fortlaufend instand gehaltenen Mehrfamilienhauses.

Seit Juni 2025 ist die Fläche an einen bonitätsstarken Filialbetrieb vermietet, der hier erfolgreich eine Bäckerei mit Café bewirtschaftet. Der Mietvertrag wurde fest bis zum 01.06.2028 geschlossen und verfügt über eine automatische Verlängerungsoption um jeweils drei weitere Jahre. Mit einer vertraglich vereinbarten Jahresnettokaltmiete von 39.761,88 Euro bei monatlich 3.313,49 Euro erzielt die Immobilie bei einem Kaufpreis von 650.000 Euro eine exzellente Rendite. Ein integrierter Wertsicherungsmechanismus zur Anpassung an den Verbraucherpreisindex greift ab dem Jahr 2026 und sichert das Investment gegen Inflation ab.

Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch klare Linien und höchste Funktionalität aus. Das Herzstück bildet ein großzügiger Verkaufsraum mit weiten Schaufensterfronten. Daran schließen sich ein professionell ausgestatteter Vorbereitungs- und Backbereich, ein Lagerraum sowie eigene Sanitäreinrichtungen an. Ein dazugehöriges Kellerabteil bietet weiteren wertvollen Stauraum.

Die Eigentümergemeinschaft wirtschaftet effizient und substanzerhaltend: In jüngerer Vergangenheit wurde unter anderem die Beleuchtung der Anlage auf moderne LED-Technik umgestellt und die Hofeinfahrt gepflastert. Das monatliche Hausgeld fällt laut Wirtschaftsplan 2026 mit 371,00 Euro sehr überschaubar aus. Kennzahlen und weiterführende Dokumente stellen wir Ihnen auf Anfrage gern zur Verfügung.

Objektnummer: C2620015 - 80336 München – Ludwigsvorstadt

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Die Immobilie bietet eine attraktive Bruttoanfangsrendite von ca. 6,12 Prozent bei einem Kaufpreis von 650.000 Euro.
* Der etablierte Bäckerei- und Café-Betrieb ist als Ankermieter fest bis Juni 2028 gebunden und verfügt über eine Verlängerungsoption.
* Eine vertraglich fixierte Wertsicherungsklausel greift seit dem ersten Januar 2026 und schützt die Mieteinnahmen nachhaltig.
* Die prägnante und durchgehende Schaufensterfront in stark frequentierter Lage sorgt für eine maximale Werbewirksamkeit.
* Die Einheit im Erdgeschoss umfasst eine durchdachte und gut nutzbare Gewerbefläche von ca. 135 m².
* Der helle und einladende Verkaufs- und Gastraum ist mit einer modernen Thekeninfrastruktur ausgestattet.
* Ein voll verfliester Zubereitungs- und Backbereich ermöglicht reibungslose und professionelle Betriebsabläufe.
* Zur Einheit gehören ein eigener großzügiger Lagerraum sowie gepflegte und separate Sanitäreinrichtungen.
* Ein weiteres zur Gewerbeeinheit gehörendes Kellerabteil im Untergeschoss erweitert das ohnehin gute Platzangebot.
* Das monatliche Hausgeld fällt laut Wirtschaftsplan 2026 mit 371,00 Euro in der vorausschauend verwalteten Gemeinschaft sehr moderat aus

Objektnummer: C2620015 - 80336 München – Ludwigsvorstadt

Alles zum Standort

Toplage und Prestige in der Münchner Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt werden hier ideal vereint. Die Gewerbeeinheit profitiert von einer hoch frequentierten Ecklage direkt an der Kreuzung Poccistraße und Lindwurmstraße. Dieser Standort garantiert dem ansässigen Gastronomiebetrieb eine exzellente Sichtbarkeit und einen kontinuierlichen, kaufkräftigen Strom an Laufkundschaft.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig. Der U-Bahnhof Poccistraße mit den Linien U3 und U6 sowie Bushaltestellen befinden sich unmittelbar vor dem Gebäude. Dies sorgt für einen permanenten Publikumsverkehr und bindet den Standort perfekt an das gesamte städtische Netz an. Der Münchner Marienplatz und der Hauptbahnhof sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das urbane Umfeld zeichnet sich durch eine dichte Bebauung mit Wohnanlagen, Büros, Arztpraxen sowie diversen Einzelhandelsgeschäften aus. Namhafte Institutionen wie das Kreisverwaltungsreferat liegen in direkter Nachbarschaft und sorgen für starke Frequenz während der Geschäftszeiten. Für den Ausgleich und Pausenzeiten bieten der nahgelegene Bavariapark und die Theresienwiese weitläufige Freiflächen, die fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen sind.

Für den Individualverkehr ist die Lage ebenfalls strategisch günstig. Der Mittlere Ring liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt und sichert eine schnelle Verbindung zu den überregionalen Autobahnen. Die Kombination aus optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, starker Wirtschaftsstruktur und verkehrsgünstiger Lage macht diesen Standort zu einem überaus wertstabilen Investment.

Objektnummer: C2620015 - 80336 München – Ludwigsvorstadt

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien 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.

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: C2620015 - 80336 München – Ludwigsvorstadt

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