

München

# Gewerbeinvestment in München: Kaffeerösterei mit separater Lagerfläche/Werkstatt

*Número da propriedade: C2620007*



**PREÇO DE COMPRA: 475.000 EUR**

**Número da propriedade: C2620007 - 81371 München**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: C2620007 - 81371 München

## Numa vista geral

|                       |                 |                             |                                                    |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|
| Número da propriedade | C2620007        | Preço de compra             | 475.000 EUR                                        |
| Forma do telhado      | Telhado de sela | Comissão para arrendatários | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Ano de construção     | 1920            | Área total                  | ca. 116 m <sup>2</sup>                             |
|                       |                 | Tipo de construção          | Sólido                                             |
|                       |                 | Área útil                   | ca. 116 m <sup>2</sup>                             |
|                       |                 | Área arrendáve              | ca. 116 m <sup>2</sup>                             |

Número da propriedade: C2620007 - 81371 München

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Procura final de energia                                 | 105.20 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 29.11.2027          | Classificação energética                                 | D                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1920                     |



Número da propriedade: C2620007 - 81371 München

## O imóvel





Número da propriedade: C2620007 - 81371 München

## O imóvel





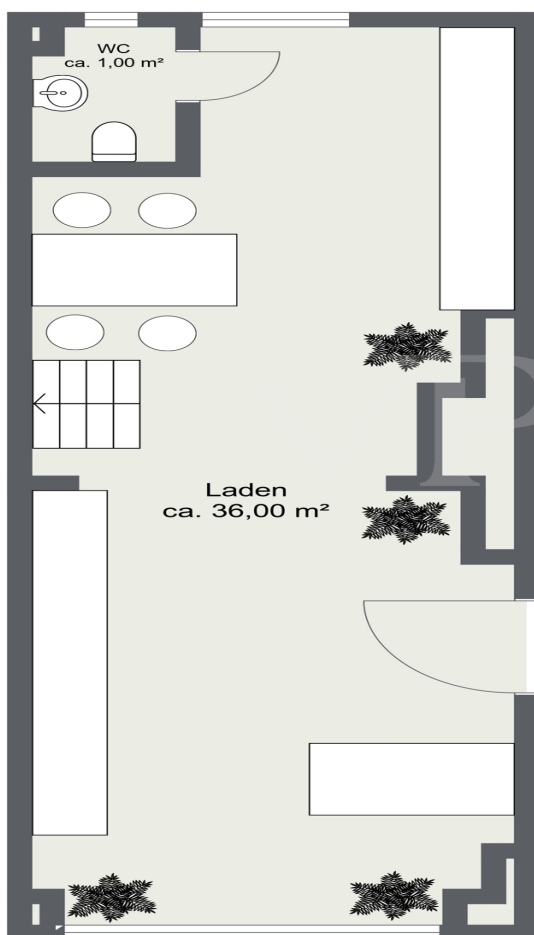
Número da propriedade: C2620007 - 81371 München

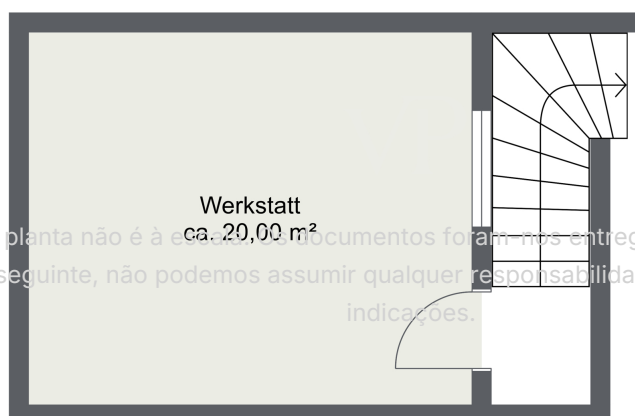
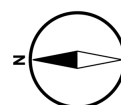
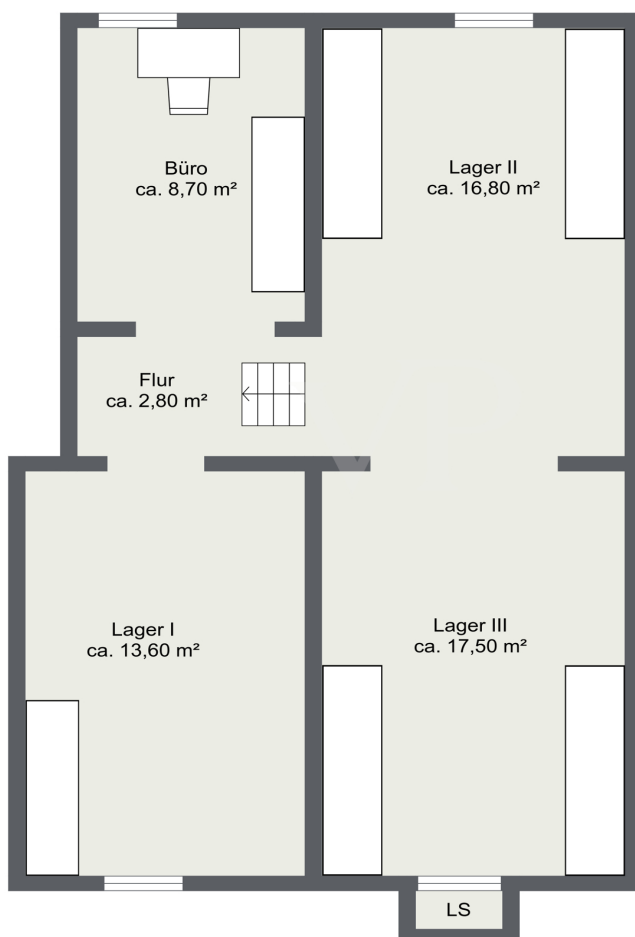
## O imóvel



Número da propriedade: C2620007 - 81371 München

## Plantas dos pisos





Esta planta não é a escala e os documentos foram nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: C2620007 - 81371 München**

## Uma primeira impressão

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 präsenste Ladenfläche mit charakterstarker Nutzung als Kaffeerösterei sowie die nachhaltige Qualität des Standorts bilden eine überzeugende Grundlage für ein wertbeständiges Investment mit stabiler Ertragsstruktur.



**Número da propriedade: C2620007 - 81371 München**

## Detalhes do equipamento

### 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 präsender 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.

**Número da propriedade: C2620007 - 81371 München**

## Tudo sobre a localização

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 zukunftsichere Lage im Münchner Süden.

**Número da propriedade: C2620007 - 81371 München**

## **Outras informações**

**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.



**Número da propriedade: C2620007 - 81371 München**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sascha Hadeed**

---

**Nymphenburger Straße 120, 80636 München**

**Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0**

**E-Mail: [commercial.muenchen@von-poll.com](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**