85617 Aßling

Attraktives Ladengeschäft mit zwei Eingängen in frequentierter und zentraler Lage - frei



Warmmiete
1.195 €

Gesamtfläche
88,01 m²

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Waltraud Grabl
089904204680
wg@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	88,01 m²
Gesamtfläche	88,01 m²
Verkaufsfläche	73,66 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaution	2.985 €
Kaltmiete	995 €
Warmmiete	1.195 €
Nebenkosten	200 €
Kautionstext	2985 Euro
Außencourtage	4.266,15 Euro inkl. 19 % MwSt.
Betriebskosten netto	200 €
Heizkosten enthalten	Ja
Gesamtbelastung brutto	1.195 €
Provision mit mit MwSt.	true
stp_sonstige_stellplatzmiete	25 €

Zustand

Baujahr	2007
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bodenbelag	Fertigparkett
unterkellert	Nein

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2007
Stromwert	82.50
Wärmewert	82.50
Wertklasse	C
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
gültig bis	22.05.2030
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	82.50

Objekt-Titel

Attraktives Ladengeschäft mit zwei Eingängen in frequentierter und zentraler Lage - frei

Lage-Beschreibung

Attraktive Lage im Herzen von Aßling

Online-ID: FKXHXGMZ

Objekt-Nr.: 1000-277

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die angebotene Laden- bzw. Bürofläche befindet sich in zentraler Lage von Aßling, einer lebendigen Gemeinde im Landkreis Ebersberg mit rund 4.500 Einwohnern. Der Standort profitiert von einer guten Sichtbarkeit, kurzen Wegen sowie einer hervorragenden Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner.

Die Gemeinde Aßling liegt verkehrsgünstig zwischen München, Rosenheim und Ebersberg und verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Regionalbahnverbindungen. Dadurch ist der Standort sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw hervorragend erreichbar. Die Bundesstraße B304 sowie die Autobahn A8 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsunternehmen, gastronomische Angebote sowie Ärzte, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Diese gewachsene Infrastruktur sorgt für eine hohe Kundenfrequenz und macht den Standort gleichermaßen attraktiv für Einzelhandel, Dienstleister, Praxen oder Büronutzungen.

Kostenfreie Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs erhöhen zusätzlich die Attraktivität des Objekts.

Standortvorteile auf einen Blick
Zentrale Lage in Aßling
Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit
Bahnhof Aßling in wenigen Gehminuten
Schnelle Anbindung Richtung München, Rosenheim und Ebersberg
Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen im direkten Umfeld
Kostenfreie Parkmöglichkeiten in der Nähe
Attraktives Umfeld für Einzelhandel, Büro, Praxis oder Dienstleistungsunternehmen

Der Standort verbindet die Vorteile einer gut frequentierten Ortsmitte mit der hohen Lebensqualität einer prosperierenden Gemeinde im Münchner Umland und bietet damit beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche geschäftliche Nutzung.

Ausstattungs-Beschreibung

In erstklassiger, zentraler Lage präsentiert sich diese gepflegte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines soliden Wohn- und Geschäftshauses. Die Immobilie vereint hervorragende Sichtbarkeit mit einem vielseitigen Raumkonzept, das anspruchsvollen Gewerbetreibenden optimale Rahmenbedingungen für den erfolgreichen Kundenkontakt bietet.

Dank der umfassenden Modernisierung im Jahr 2022 – im Zuge derer Fenster, Bodenbeläge sowie die sanitären Anlagen vollständig erneuert wurden – befindet sich die Liegenschaft in einem zeitgemäßen, äußerst gepflegten Zustand und steht für eine zeitnahe Nutzung bereit.

Die Einheit gliedert sich in zwei helle, flexibel aufteilbare Geschäfts- bzw. Verkaufsräume. Ein wesentlicher betrieblicher Vorzug: Beide Einheiten verfügen über einen jeweils separaten Eingang, wodurch sich verschiedenste Betriebsabläufe, eine diskrete Kunden- und Mitarbeiterführung oder die Kombination zweier Arbeitsbereiche (z. B. Showroom und Backoffice) nahtlos realisieren lassen.

Die Highlights auf einen Blick:

Beste Sichtbarkeit: Hochfrequente, zentrale Lage für optimale Werbewirksamkeit.

Bequemer Zugang: Ebenerdige Erdgeschosslage in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus.

Separates Raumkonzept: Zwei unabhängig zugängliche Geschäftsräume mit jeweils eigenem Eingang.

Vielseitige Nutzung: Perfekt geeignet für Einzelhandel, Büro, Kanzlei, Praxis, Dienstleistung oder Galerie/Showroom.

Repräsentative Außenfläche: Ideal dimensioniert für Außenausstellungen, Kundenstopper oder Werbeelemente.

Erweiterungspotenzial: Zusätzliche Lagerkapazitäten im Rückgebäude optional anmietbar.

Frisch modernisiert (2022): Neue Fenster, hochwertige Böden und zeitgemäßes WC.

Bezugsbereit: Gepflegter Zustand – nahtloser Start ohne Investitionsstau.

Ob als einladende Ladenfläche, moderne Bürogemeinschaft, diskrete Beratungs- und Dienstleistungseinheit oder offener Showroom: Diese Immobilie überzeugt durch funktionale Variabilität, technische Frische und ein repräsentatives Auftreten.

Freuen Sie sich auf:

+ Zentrale Lage mit guter Sichtbarkeit
+ Erdgeschosslage in einem Wohn- und Geschäftshaus
+ Zwei flexibel nutzbare Verkaufs- bzw. Geschäftsräume
+ Beide Räume mit eigenem Eingang
+ Ideal für Laden, Büro, Dienstleistung oder Ausstellung
+ Außenfläche zur Präsentation von Ausstellungsstücken oder Werbeträgern
+ Zusätzliche Lagerflächen im Rückgebäude optional anmietbar
+ Modernisierung im Jahr 2022 (Fenster, Bodenbeläge und WC)
+ Gepflegter, sofort nutzbarer Zustand

Mietpreis:
995,00 Euro Kaltmiete
200,00 Euro NK-Vorauszahlung
1.195,00 Euro Nettomiete
227,05 Euro 19 % MwSt.
1.422,05 Euro Bruttomiete mtl.

Kaution: 1.422,05 Euro x 3 Monatsmieten - Gesamt 4.266,15 Euro

Objektbeschreibung

Vielseitige Gewerbefläche in zentraler Lage – Ideal für Laden, Büro, Dienstleistung oder Ausstellung

Dieses attraktive Ladengeschäft befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage und profitiert von einem gewachsenen Umfeld mit weiteren Einzelhandelsgeschäften sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Die Gewerbefläche umfasst zwei miteinander verbundene Verkaufsräume mit eigenen Ladeneingängen, wobei der kleinere Laden abgeteilt ist und mit Wasseranschluss ausgestattet wurde. Das vorhandene WC steht beiden Läden zur Verfügung. Beide Läden bieten dadurch flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Einzelhandel, Büro, Dienstleistungsunternehmen, Ausstellungsflächen oder eine Kombination verschiedener Nutzungskonzepte

Vor dem Ladengeschäft besteht zudem die Möglichkeit, Ausstellungs- oder Präsentationsflächen im Außenbereich zu nutzen und Ihr Unternehmen sowie Ihre Produkte aufmerksamkeitsstark zu präsentieren.

Bei zusätzlichem Platzbedarf können im Rückgebäude weitere Lagerflächen angemietet werden, sodass ausreichend Stauraum für Waren, Materialien oder Archivflächen zur Verfügung steht.

Im Jahr 2022 wurde die Gewerbeeinheit umfassend modernisiert. Dabei wurden die Fenster, die Bodenbeläge sowie die WC-Anlage erneuert. Die Immobilie präsentiert sich dadurch in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand und bietet beste Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsstart.

sonstige Angaben

Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 Monatskaltmieten inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Mieter zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluß. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an.

Impressionen






















RE/MAX
Prime Immobilien
Waltraud Grabl
Immobilienmaklerin (IHK)
RE/MAX Prime
www.remax-prime.de