

81379 München / Obersendling

Gewerbefläche, München/Obersendling: Solide Geldanlage - Objekt seit 2014 vermietet - inkl. 3 TG Plätzen



Kaufpreis

850.000 €

Gesamtfläche

81 m²

Ihr Ansprechpartner

Alfred Huber Immobilien

Alfred Huber

08654494046

anfragen@immohuber.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	81 m ²
Gesamtfläche	81 m ²
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	850.000 €
Aussen-Courtage	3,57 %

Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	D
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
gültig bis	2029-01-27
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	101.00

Ausstattung

unterkellert	JA
--------------	----

sonstige Angaben

Wir sind für Sie da!

Besuchen Sie unser großes Immobilienbüro im Zentrum von Freilassing, Münchener Str. 10.

Büroöffnungszeiten - ohne Terminvereinbarung:
Montag bis Donnerstag von 9 bis 12 Uhr

Geschäftszeiten:
Montag bis Freitag: 8 bis 19 Uhr
Samstag: 9 bis 14 Uhr
Sonntag geschlossen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage - Ihren Anruf!

.....
Online-ID:
DNENKBSV
.....

Objekt-Nr.:
D-877
.....



vr-wohnen.de

**Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken**

Objekt-Titel

Gewerbefläche, München/Obersendling: Solide Geldanlage - Objekt seit 2014 vermietet - inkl. 3 TG Plätzen

Lage-Beschreibung

Attraktive Lage in München-Sendling – Boschetsrieder Straße

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler und zugleich verkehrsgünstiger Lage im Münchner Stadtteil Sendling-Westpark, direkt an der gut frequentierten Boschetsrieder Straße. Dieser Standort überzeugt durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz. Die U-Bahn-Station „Machtlfinger Straße“ (U3) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Knotenpunkten.

Das Umfeld ist geprägt von einem gesunden Mix aus etablierten Unternehmen, Start-ups, Dienstleistern und Handwerksbetrieben. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zur Mittagszeit oder nach Feierabend für eine angenehme Aufenthaltsqualität sorgen.

Die Nähe zur A95 sowie zur Mittleren Ringstraße ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner – sowohl innerhalb Münchens als auch aus dem Umland.

Fazit: Die Boschetsrieder Straße bietet Ihnen einen repräsentativen und verkehrstechnisch optimal angebundenen Standort mit urbanem Flair – ideal für Unternehmen, die Wert auf Erreichbarkeit, Infrastruktur und eine professionelle Umgebung legen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Langfristig vermietet seit 2014
- Aktuelle Nutzung: Bistro mit Automatenbetrieb
- Verkauf inkl. Inventar
- Mietvertrag mit langfristiger Laufzeit und gestaffelter Mietanpassung
- Linke Gewerbeeinheit gemäß beigefügtem Grundriss
- 3 zugehörige Tiefgaragenstellplätze (TG-Nr. 7, 8, 18)
- Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit

Diese Immobilie bietet ein attraktives Investment mit gesicherter Rendite in einer nachgefragten Lage Münchens.

Objektbeschreibung

Vermietete Gewerbeeinheit (Bistro) mit Automatenbetrieb

Zum Verkauf steht eine langfristig vermietete Gewerbeeinheit in attraktiver Lage an der Boschetsrieder Straße 140 in München. Die angebotene linke Einheit wird derzeit als Bistro mit Automatenaufstellung genutzt und ist seit dem Jahr 2014 an ein etabliertes Unternehmen im Bereich Freizeit- und Automatenbetrieb vermietet.

Die Einheit wird inklusive des vollständigen Inventars verkauft und eignet sich daher hervorragend als Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen. Die Räumlichkeiten sind gepflegt und funktional ausgestattet. Der Betrieb erfolgt störungsfrei und diskret, was den Standort sowohl für die Mieter als auch für das umliegende Gewerbe attraktiv macht.

Ein Optionsvertrag mit Mietstaffelung wurde per Nachtrag im Jahr 2024 ergänzt und garantiert eine planbare Steigerung der Mieteinnahmen:

Aktuelle Kaltmiete: 30.000 € p.a.

Ab 2029: 33.000 € p.a.

Ab 2034: 36.000 € p.a.

Zusätzlich gehören drei Tiefgaragenstellplätze (Nr. 7, 8 und 18) zur Einheit, die dem Mieter zur Verfügung stehen und im Mietverhältnis berücksichtigt sind.

Besonderheiten im Überblick:

- Langfristig vermietet seit 2014
- Aktuelle Nutzung: Bistro mit Automatenbetrieb (5 Uhr Morgens bis 6 Uhr Morgens)
- Verkauf inkl. Inventar
- Mietvertrag mit langfristiger Laufzeit und gestaffelter Mietanpassung
- Linke Gewerbeeinheit gemäß beigefügtem Grundriss
- 3 zugehörige Tiefgaragenstellplätze (TG-Nr. 7, 8, 18)
- Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit

Diese Immobilie bietet ein attraktives Investment mit gesicherter Rendite in einer nachgefragten Lage Münchens.

Impressionen







