85399 Hallbergmoos

Ihr Investment - Moderne Einzelhandelsfläche



Kaufpreis
3.100.000 €

Gesamtfläche
953 m²

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera
089 66 67 68 90
schwabing@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	953 m²
Grundstücksfläche	2.395 m²
vermietbare Fläche	953.0
Gewerbeeinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.100.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.
Mieteinnahmen ist	137.002,32 €
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1997
Verkaufstatus	offen

Austattung

Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Nein
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1997
Stromwert	200.00
Wärmewert	92.00
Wertklasse	C
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
gültig bis	23.12.2035
Primär-Energieträger	FERNWAERME_DAMPF
Energieverbrauchkennwert	92.00

Objekt-Titel

Ihr Investment - Moderne Einzelhandelsfläche

Lage-Beschreibung

Hallbergmoos liegt im südlichen Landkreis Freising, etwa 25 Kilometer nördlich von München und in direkter Nachbarschaft zum Flughafen München. Die Gemeinde zählt zu den wirtschaftlich dynamischsten Standorten der Region und verbindet die Vorteile einer ruhigen, grünen Umgebung mit einer erstklassigen Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.

Online-ID:
KFZZKUSB

Objekt-Nr.:
8198-AK

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Durch die Autobahn A92 sowie die Bundesstraße B301 ist Hallbergmoos hervorragend an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut: Die S-Bahn-Linie S8 verbindet Hallbergmoos in regelmäßigen Takten mit München, dem Flughafen und dem Umland. Ergänzt wird das Angebot durch ein dichtes Netz an Buslinien, das Gewerbegebiete und Wohnbereiche optimal miteinander verbindet.

Hallbergmoos zeichnet sich durch eine moderne Infrastruktur aus. Neben vielfältigen Angeboten aus Gastronomie und Hotellerie finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und zu Rad- und Wanderwegen sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Wirtschaftlich ist Hallbergmoos ein attraktiver Unternehmensstandort: Viele nationale und internationale Firmen, vor allem aus den Bereichen Luftfahrt, Logistik, IT, Technologie und Dienstleistungen, haben sich hier angesiedelt. Diese Mischung aus Innovation, Internationalität und Lebensqualität macht Hallbergmoos zu einem der gefragtesten Standorte im Münchner Umland.

Ausstattungs-Beschreibung

- modernes Gebäude
- neu gestaltet
- zuverlässiger Mieter
- keine Sanierungen anstehend
- hohe Rendite, ca. 4,4%
- verkehrsgünstige Lage
- hohe Frequentierung

Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine herausragende Investitionsmöglichkeit in Hallbergmoos. Eine moderne Einzelhandelsfläche, die durch ihre erstklassige Lage, einen idealen Mieter und den hervorragenden Zustand des Gebäudes überzeugt.

Ein entscheidender Vorteil dieser Investition ist der bestehende Mietvertrag mit einem bonitätsstarken und zuverlässigen Einzelhändler. Dieser Mieter zeichnet sich durch eine solide Bonität und eine langfristige Perspektive aus, was Ihnen als Käufer eine sofortige und stabile Mieteinnahme sichert. Dieses seit 1973 stetig wachsende Unternehmen zeichnet sich durch dessen Erfolg aus. Seit 1989 gehört das Unternehmen vollständig zu der REWE Group. Mittlerweile gibt es in Deutschland 2123 Märkte, welche 28.000 Angestellte beschäftigen.

Das Gebäude präsentiert sich in einem ausgezeichneten und sehr gepflegten Zustand. Es handelt sich um eine moderne Immobilie, die den aktuellen Standards entspricht und in den letzten Jahren kontinuierlich instandgehalten wurde. Es sind keine größeren Investitionen oder Sanierungsmaßnahmen in naher Zukunft zu erwarten, was die Attraktivität dieser Anlage zusätzlich erhöht. Die funktionale und ansprechende Gestaltung der Fläche bietet dem Mieter eine optimale Geschäftsumgebung.

Diese seltene Kombination aus einer erstklassigen Einzelhandelslage mit hoher Kundenfrequenz, einem zuverlässigen Mieter und einer Immobilie in Bestzustand macht dieses Angebot zu einer sicheren und renditestarken Investition.

Die Mieteinnahmen gliedern sich wie folgt auf:
Kaltmiete: € 11.416,86
Nebenkostenvorauszahlung: € 1.312,-
Umsatzsteuer: € 2.418,48

Bruttomiete: € 15.147,34

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.12.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Dieses Objekt wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst. Dieses Immobilienangebot wird ohne Käuferprovision angeboten.

Ihr Vertriebsteam der Graf Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 66 67 68 90 oder besuchen Sie unsere Homepage www.grafimmo.de.

Impressionen






Montag - Samstag
7:00 bis 20 Uhr


GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de