

Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage von Fürstenfeldbruck

????????? ??????????: C2320002



???? ??????: 2.700.000 EUR • ??????????: ca. 407 m² • ??????????: 15 • ??????? ?????: 415 m²

??????? ???????: C2320002 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: C2320002 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

?? ??? ??????

???????? ??????????	C2320002	????? ???????	2.700.000 EUR
????????????	ca. 407 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	??????????	????????
??????????	15	??????????????	
??????????	10	????????????????????	ca. 227 m ²
????? ?????????????	1986	??????	

???????? ??????????: C2320002 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	115.40 kWh/m²a
??????????????	07.05.2024	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

??????? ????????: C2320002 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

?? ????????



??????? ????????: C2320002 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

??? ?????? ???????????

Dieses exklusiv von VON POLL IMMOBILIEN angebotene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in hervorragender Lage im Stadtzentrum von Fürstenfeldbruck. Das Objekt wurde im Jahr 1986 auf einem ca. 415 m² großen Grundstück errichtet und ist aktuell noch nicht nach WEG geteilt. Eine Aufteilung des Objektes nach WEG wird den Wert dieser Immobilie weiter steigern. Das unterkellerte Gebäude umfasst insgesamt zehn gut geschnittene Wohneinheiten sowie zwei Ladenlokale. Die Wohneinheiten bestehen aus neun 1-Zimmer-Wohnungen und einer 2-Zimmer-Wohnung und verfügen zum Teil über Balkone. Im Keller befinden sich u. a. zwei Lagerräume und Kellerabteile für die Wohnungen. Insgesamt stehen ca. 227 m² Gewerbefläche und ca. 407 m² Wohnfläche zur Verfügung. Alle Einheiten sind momentan vermietet. Im Jahr 2016 wurden zum Teil umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an Fenstern, Türen, Sanitäranlagen, Heizung und Bodenbelägen durchgeführt. Besonders hervorzuheben ist die exzellente Lage dieser Immobilie. Das Gebäude fügt sich harmonisch in eine teils historische Fassadenzeile ein. Klar gegliederte Fronten prägen das eindrucksvolle Bild dieses Straßenabschnitts. Die jährliche Jahresnettomiete beträgt insgesamt 123.483,60 Euro. * Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: C2320002 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

???????????????? ???? ??????????

- Bestlage im Herzen Fürstenfeldbrucks
- Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1986
- insgesamt 12 Wohn- und Geschäftseinheiten
- Voll unterkellert
- Balkone vorhanden
- Grundstückfläche 415 m²
- Wohnfläche ca. 407 m²
- Gewerbefläche ca. 227 m²
- Attraktive Mieteinnahmen
- Komplett vermietet

??????? ???????: C2320002 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

??? ??? ??? ???????????

Fürstenfeldbruck befindet sich im Westen der Landeshauptstadt München und erfreut sich weiterhin zunehmender Beliebtheit. Dies liegt nicht zuletzt an der hervorragenden Infrastruktur als auch an den vielen kulturellen Veranstaltungen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und weiterbildende Schulen sind in der Nähe bequem erreichbar. Die Immobilie befindet sich im Stadtzentrum. Durch die bevorstehende Umwidmung des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck in ein ein neues Stadtgebiet mit vielen neuen Arbeitsplätzen wird Fürstenfeldbruck auch weiterhin ein extrem beliebter Standort für Investoren bleiben. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die S-Bahn-Station "Fürstenfeldbruck" (Linie S4) sowie vielen Busverbindungen und diversen Express-Busverbindungen ausgezeichnet gegeben. Mit der S-Bahn erreicht man in 30 Minuten die Innenstadt von München und in 15 Minuten Pasing. Mit dem Pkw erreicht man über die B2 oder die B471 ebenfalls schnell die Landeshauptstadt und hat mit der A8 und der A99 zwei wichtige Anschlüsse an das Autobahnnetz. Demographische Zahlen Einwohnerzahl Fürstenfeldbruck: 38.066 (Stand Dezember 2019) Kaufkraftindex Fürstenfeldbruck: Kaufkraft pro Einwohner in € 29.144 Kaufkraftindex von 122,6 Arbeitslosenquote Fürstenfeldbruck: 3,2 % (Stand Februar 2020) Infrastruktur Fernbahnhof = ca. 18 km Flughafen München = ca. 55 km Landesgrenze Österreich = ca. 120 km A99 = ca. 10 km A96 = ca. 12 km A8 = ca. 13 km

??????? ????????: C2320002 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: C2320002 - 82256 Fürstenfeldbruck – Fürstenfeldbruck

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120 ?????? - ??????????

E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com