

München – Sendling

# Drei Gewerbeeinheiten in zentraler Lage mit attraktiver Rendite

????????? ??????????: C2420013



???? ??????: 1.350.000 EUR

???????? ??????????: C2420013 - 80337 München – Sendling

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

???????? ??????????: C2420013 - 80337 München – Sendling

?? ??? ??????

???????? ??????????	C2420013	????? ???????	1.350.000 EUR
????? ??????????????	1975	?????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		????????? ???????????????	???????
		?????????????????????????	ca. 353 m <sup>2</sup>
		???????	
		?????????????????????	ca. 353 m <sup>2</sup>
		???????	

???????? ??????????: C2420013 - 80337 München – Sendling

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	????????????? ?????????????? ?????????????	D
????????????? ????????????????? ?????????? ???	01.10.2028	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2007
????? ????????????	????????? ?????????? ?????????????		

???????? ??????????: C2420013 - 80337 München – Sendling

?? ?????????



??????? ???????: C2420013 - 80337 München – Sendling

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

Das Ensemble aus drei Gewerbeeinheiten befindet sich in einer sehr beliebten und hoch frequentierten Lage in München Sendling. Das Objekt, das im Jahr 1975 erbaut wurde und 2017 umfassend renoviert wurde, präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. Die letzte Modernisierung umfasste die Erneuerung von Türanlagen, Schaufensterfront, Klimaanlage, Bodenbelägen, Heizkörpern, sanitären Anlagen, Brandschutztüren, Elektrik und vielem mehr. Mit einer Gesamtfläche von 354 m<sup>2</sup> bietet das Portfolio ausreichend Platz für individuelle Raumkonzepte und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie besticht durch eine hervorragende Aufteilung und einen Grundriss, welcher drei separate Einheiten vorsieht. Die großen Schaufensterfronten sorgen für eine optimale Präsentation der Produkte. Durch die hohe Frequenz an Laufkundschaft und optimaler Sichtbarkeit sind die Immobilien ideal für den Betrieb von Einzelhandel oder Gastronomie geeignet. Die zentrale Lage bietet eine exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine hervorragende Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Bürogebäuden, was für eine hohe Kundenfrequenz sorgt. Ein langjähriger Mietvertrag mit einem attraktiven Mietzins bietet eine solide Investitionsmöglichkeit mit einer langfristigen Rendite. Insgesamt bietet dieses Angebot eine hervorragende Möglichkeit für Investoren, die auf der Suche nach einer modernen und gut gelegenen Immobilie im Gewerbebereich sind. Mit ihrer erstklassigen Ausstattung, optimalen Lage und attraktiven Mietkonditionen ist diese Immobilie eine lohnende Investitionsmöglichkeit. \* der aktuelle Mietzins netto beträgt 60.355 Euro p.a. \*\* Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: C2420013 - 80337 München – Sendling

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

- \* Drei separate Gewerbeinheiten
- \* Hervorragende Aufteilung / Grundriss
- \* Exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- \* Sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- \* Große Schaufensterfront
- \* Langjähriger Mietvertrag
- \* Attraktiver Mietzins
- \* Hervorragende Infrastruktur

??????? ????????: C2420013 - 80337 München – Sendling

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

Sendling Der Münchner Stadtteil Sendling liegt nahe zur Innenstadt, aber gleichzeitig im Grünen und nicht weit von Oberbayerns Voralpenland. Die Lage bietet zahlreiche Einkaufs- sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Das malerische Isartal, sowie der Tierpark Hellabrunn und die umliegenden Wälder laden zu spontanen Ausflügen ein. Der Golfplatz Thalkirchen liegt in unmittelbarer Nähe zum Hinterbrühler See und dem Freibad Maria Einsiedel. Durch die S-Bahn (S 20 und S 7), U-Bahn (U3) und die Buslinien ist man optimal an die Münchner Innenstadt angebunden. Mit dem Auto erreicht man diese in ca. 15 Minuten. Der Flughafen ist ca. 40 Minuten, das Alpenvorland ca. 30 Minuten entfernt. Demographische Zahlen Einwohnerzahl Sendling: 40.916 (Stand Dezember 2020) Einwohnerzahl gesamte Stadt München: 1,456 Millionen (Stand Dezember 2018) Kaufkraftindex Stadt München: Kaufkraft 2019 pro Einwohner in € 31.925 Kaufkraftindex von 134,3 Arbeitslosenquote München: 3,4 % (Stand Dezember 2019) Mieterquote München =76,2 % (Stand Dezember 2016) Eigentümerquote München = 23,8 % (Stand Dezember 2016) Infrastruktur Fernbahnhof = ca. 4 km Flughafen München = ca. 45 km Landesgrenze Österreich = ca. 90 km A95 = ca. 3,5 km A96 = ca. 4,5 km A8 = ca. 7 km



??????? ???????: C2420013 - 80337 München – Sendling

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

**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 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.

???????? ??????????: C2420013 - 80337 München – Sendling

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

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

Sascha Hadeed

---

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

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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