



85716 Unterschleißheim

Beliebtes Ladenlokal mit separater Eigentumswohnung
nahe dem Zentrum der Stadt!



795.000 €

Kaufpreis

121,71 m²

Gesamtfläche

121,71 m²

Gesamtfläche



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Daniela Reineck

Tel.: 01624277954

reineck@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	121,71 m ²
Gastrofläche	80,3 m ²
Logia	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
Kaltmiete	1.190 €
Warmmiete	1.570 €
Nebenkosten	380 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	478 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.06.2018
gültig bis	05.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	D
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	119.1
Primär-Energieträger	Öl

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	vollsanitert



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Bar/Ladenlokal:

- Baujahr: 1960
- Saniert 2020
- Nutzfläche: ca. 80,30 m²
- Moderne Bar
- Gemütlicher Sitzbereich im hinteren Teil des Lokals
- Lounge im Untergeschoss mit Lüftungsanlage
- Büro mit Küchenanschlüssen
- Angrenzende Terrassenfläche
- Einzelgarage
- Wohngeld: 288,- € (inkl. Rücklagen)
- Vermietet seit Juni 2020
- Mtl. Mieteinnahmen bei Eigentümerwechsel: 2.200,- €

Wohnung:

- 1 Zimmer
- Wohnfläche: ca. 41,41 m²
- Separate Küche mit Küchenzeile
- Tageslichtbad mit Wanne
- Großer Wohnbereich
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Parkettboden
- Loggia mit West-Westausrichtung
- Wohngeld: 190,- € (inkl. Rücklagen)
- Bezugsfrei nach Vereinbarung



Beschreibung

Das hier ausgeschriebene Immobilienangebot setzt sich aus einem Café- /Barbetrieb im Erdgeschoss und einer Eigentumswohnung im Obergeschoss zusammen.

Das Lokal wurde 2020 saniert und bietet eine Gesamtfläche von ca. 80 m². Der Eingangsbereich führt direkt in den hellen Gastraum mit moderner Bar und gemütlichen Sitzgelegenheiten. Ein weiterer Bereich mit Lounge-Atmosphäre befindet sich im Untergeschoss und ist von der Bar aus über eine Treppe zugänglich. Im Keller liegen außerdem die Gäste-Toiletten und ein Büro mit Küchenanschluss. Das Lokal ist derzeit mit ca. 1.190,- € Kaltmiete/Monat vermietet. Bei einem Eigentümerwechsel steigt diese auf 2.200,- €.

Direkt über der Gewerbeinheit befindet sich die helle Eigentumswohnung mit ca. 41 m² Wohnfläche, die sich perfekt für Mitarbeiter eignet. Sie ist sowohl über den gemeinschaftlichen Haupteingang des Gebäudes, als auch über eine separate Treppe erreichbar, welche direkt von der Terrasse des Lokals aus begehbar ist. Das Apartment verfügt über einen geräumigen Wohnbereich, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Auf der gemütlichen Loggia mit West-Ausrichtung können Sie entspannt die Abendsonne genießen.

Zum Angebot gehört außerdem eine Einzelgarage, welche sich direkt neben der Gewerbeinheit befindet.

Lage

Unterschleißheim liegt im nördlichen Landkreis von München und hat sich mit seinen mittlerweile ca. 30.000 Einwohner zu einem beliebten Wohn- und Wirtschaftsstandort etabliert. Die angebotene Immobilie befindet sich in der Nähe des Stadtzentrums, unweit der S-Bahn-Station S1 und dem belebten Rathausplatz.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie verschiedene Gastronomieangebote sind in der direkten Umgebung vorhanden. Die Entfernung zum Münchner Stadtzentrum beträgt ca. 20 Kilometer und ist unkompliziert und schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, oder der praktischen Verbindung an die A92, zu erreichen.

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

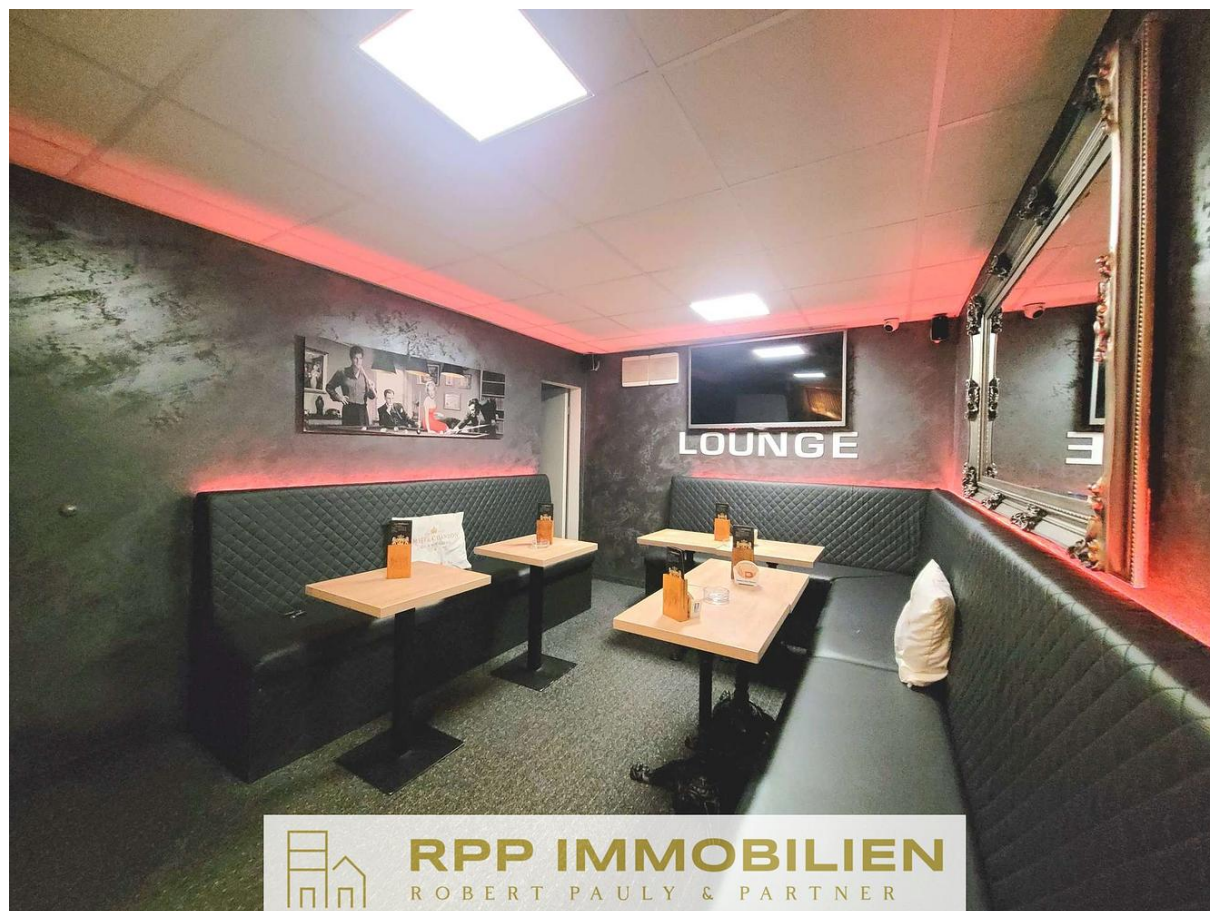














 **RPP IMMOBILIEN**
ROBERT PAULY & PARTNER











RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



















