



81543 München

Kapitalanlage mit etabliertem Filialmieter und langfristigem Cashflow



475.000 €

Kaufpreis

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH
Kai Pommerenke
Tel.: 00491721407320
k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Verkaufsfläche	29,14 m ²
Zimmer	2

Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebä
------------	---------------

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------

Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Die Fläche im Erdgeschoss beträgt ca. 45,16m² und ist optimal für den Bäckereibetrieb geschnitten. Zusätzlich steht ein Kellerabteil zur Verfügung.

- Ladenfläche
- Personalbereich
- Personal WC
- Keller



Beschreibung

Diese seit über 30 Jahren vermietete Gewerbeeinheit mit einer Fläche von ca. 45 m² bietet Kapitalanlegern eine interessante Investitionsmöglichkeit mit planbaren Mieteinnahmen. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in München und ist seit vielen Jahren an die Hopffisterei, einen traditionsreichen und etablierten Filialbetrieb im Lebensmittelhandwerk, vermietet. Der bestehende Mietvertrag läuft mindestens bis zum 31.12.2028 und sorgt damit für eine hohe Planungssicherheit.

Dank des langfristigen Mietverhältnisses mit einem bonitätsstarken und bekannten Filialunternehmen eignet sich die Immobilie insbesondere für Investoren, die eine solide Kapitalanlage mit geringem Vermietungsrisiko suchen.

Indexkaltmiete: 1.627,26 €

Nebenkostenpauschale: 150,00 €

Mietvertrag: bis 31.12.2028 mit 5 Jahren Optionsrecht für den Mieter

Gerechnet auf den Kaufpreis ergibt sich eine Bruttomietrendite von 4,1%

Lage

Die angebotene Gewerbefläche liegt im traditionsreichen Stadtteil Au-Haidhausen in München. Das direkte Umfeld ist von seiner lebendigen Nachbarschaft und guten Infrastruktur geprägt und überzeugt mit seiner Vielfalt aus Wohnbebauung, Cafés, gastronomischen Einrichtungen und kleinen Geschäften.

Die Filiale besteht seit bereits mehr als 30 Jahren und verfügt über eine gewachsene Stammkundschaft.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de







