85386 Eching

Secret Sale – Attraktives Anlageobjekt mit mehreren Mieteinheiten



Kaufpreis
2.475.000 €

Wohnfläche
24 m²

Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Sebastian Dienelt
089 45350280
dienelt@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	24 m²
sonstige Fläche	350 m²
Gesamtfläche	774 m²
Stellplätze	9
Grundstücksfläche	886 m²
vermietbare Fläche	774.0
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	2

Preise & Kosten

X-fache	24.28
Kaltmiete	8.495 €
Kaufpreis	2.475.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis / qm	3.197,67 €
Nettorendite ist	4.12
Mieteinnahmen ist	101.940 €
provisionspflichtig	Ja

Zustand

Baujahr	1975
Zustand	gepflegt

Austattung

Befeuerung	Gas
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Freiplatz Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Objekt-Titel

Secret Sale – Attraktives Anlageobjekt mit mehreren Mieteinheiten

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in zentraler und für eine gewerbliche Nutzung attraktiver Lage von Eching. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum S-Bahnhof, der eine direkte Verbindung nach München, Freising und zum Flughafen bietet. Die S1 verkehrt tagsüber im 20-Minuten-Takt; München Hauptbahnhof ist in rund 30 Minuten, Freising und der Flughafen sind jeweils in etwa 10 Minuten erreichbar. Direkt am Bahnhof stehen zudem P+R-Parkmöglichkeiten, Fahrradabstellplätze und Busanschlüsse zur Verfügung.

Online-ID:
NRFQSCZY

Objekt-Nr.:
SD-26014

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Für die vermieteten Praxis-, Therapie- und Gewerbeflächen ist die Lage besonders interessant: Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln erleichtert Mitarbeitern, Patienten und Kunden die Anfahrt. Gleichzeitig gehören zum Objekt eigene Außen- und Tiefgaragenstellplätze, was insbesondere bei medizinischen und gewerblichen Nutzungen einen zusätzlichen Standortvorteil darstellt.

Auch das unmittelbare Umfeld bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Gastronomie und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im nahen Ortsbereich und sorgen für eine entsprechende Kundenfrequenz und gute Versorgung.

Mit dem Auto ist der Standort über die A9 und A92 gut an München, den Flughafen und die gesamte Wirtschaftsregion angebunden. Darüber hinaus verfügt Eching über etablierte Gewerbestandorte und eine vielfältige Unternehmensstruktur. Die Kombination aus zentraler Ortslage, S-Bahn-Nähe, Stellplatzangebot und guter regionaler Verkehrsanbindung schafft damit attraktive Rahmenbedingungen für eine nachhaltige gewerbliche Vermietung.

Ausstattungs-Beschreibung

- vollständig vermietete Kapitalanlage
- jährliche Nettokaltmiete über rd. EUR 102.000,00
- 1 Wohneinheit (Appartement - 24 qm)
- 2 Teileigentumseinheiten mit mehreren separat vermieteten Gewerbeflächen - ca. 751 qm
- Gesamt ca. 775 m² Wohn- und Gewerbefläche
- weitere vermietbare Lagerflächen im Kellergeschoss - ca. 350 qm
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- 5 zugeordnete Außenstellplätze
- zusätzliche Keller- und Lagerflächen
- massive Bauweise
- überwiegend zweifach isolierverglaste Kunststofffenster
- Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Gegensprechanlage sowie Telefon- und Kabelanschluss
- Modernisierungen in verschiedenen Bereichen, u. a. Fenster, Leitungen, Heizung und Außendämmung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollständig vermietetes Immobilienportfolio innerhalb eines gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses in bester zentraler Lage in Eching. Die angebotenen Einheiten verbinden Wohn- und Gewerbenutzung und bieten damit eine interessante Grundlage für eine langfristig orientierte Kapitalanlage.

Der Verkaufsumfang umfasst eine Wohneinheit sowie zwei Teileigentumseinheiten mit mehreren separat vermieteten Gewerbeflächen. Die gewerblichen Flächen werden unter anderem als Praxis- und Therapieräume sowie von einem Handwerksbetrieb genutzt. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze sowie mehrere zugeordnete Außenstellplätze.

Sämtliche Nutzungseinheiten sind vermietet. Teilweise bestehen bereits langjährige Mietverhältnisse und längerfristige vertragliche Bindungen, die eine gute Grundlage für planbare Mieterträge schaffen. Durch die Verteilung auf mehrere voneinander unabhängige Mieter ergibt sich zudem ein ausgewogener Nutzungsmix aus Wohnen, medizinisch-therapeutischen Nutzungen und Gewerbe.

Die Gewerbeflächen verteilen sich auf unterschiedliche Bereiche des Vorder- und Rückgebäudes. Die Aufteilung in mehrere separat vermietete Bereiche schafft eine breit aufgestellte Vermietungsstruktur und reduziert die Abhängigkeit von einem einzelnen Mietverhältnis.

Das Gebäudeensemble entstand in mehreren Bauabschnitten und wurde im Laufe der Jahre in verschiedenen Bereichen modernisiert. Unter anderem wurden Maßnahmen an Fenstern, Leitungen, Heizung und Außendämmung durchgeführt. Insgesamt präsentiert sich die Anlage in einem gepflegten und teilweise modernisierten Zustand.

Für Kapitalanleger bietet das Objekt damit eine interessante Kombination aus bestehender Vollvermietung, mehreren Mietparteien, unterschiedlichen Nutzungsarten und teilweise langfristigen Mietverhältnissen. Die Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen sowie den dazugehörigen Stellplätzen bildet eine solide Basis für ein langfristig ausgerichtetes Immobilieninvestment.

sonstige Angaben

Das bebaute Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1.478 qm und wurde mit einer Teilungserklärung nach WEG aufgeteilt. Das angebotene Einheiten-Paket umfasst ein MEA-Anteil von 600/1000 am Gesamtgrundstück und ist wie folgt aufgeteilt :
- 512/1000 - Grosse Gewerbeeinheit - Baulich unterteilt mit mehreren Mietern
- 67/1000 - Ladeneinheit, abgeschlossen mit sep. Büro
- 19/1000 - Appartement (WE)
- 2/1000 - 2 TG Stellplätze (je 1/1000)

Ein Einzelverkauf wäre ggf. in Abstimmung möglich.

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. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.

Impressionen

