

**81927 München**

## Stabile Lage, stabile Mieteinnahmen: Gewerbeeinheit im Herzen von Bogenhausen



Kaufpreis  
**229.000 €**

Gesamtfläche  
**75,66 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**1**

Ihr Ansprechpartner  
**Finestep Immobilien  
GmbH**

Kai Pommerenke  
089 / 23 78 11 30  
info@finestep.de

### Flächen & Zimmer

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Lagerfläche    | 34,11 m <sup>2</sup> |
| Zimmer         | 1                    |
| Gesamtfläche   | 75,66 m <sup>2</sup> |
| Verkaufsfläche | 36,33 m <sup>2</sup> |

### Preise & Kosten

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Kaufpreis               | 229.000 €                 |
| Aussen-Courtage         | 3,57% inkl. gesetzl. MwSt |
| Provision mit mit MwSt. | true                      |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1967  |
| Verkaufstatus | offen |

### Objekt-Titel

Stabile Lage, stabile Mieteinnahmen: Gewerbeeinheit im Herzen von Bogenhausen

### Lage-Beschreibung

Die Gewerbeeinheit liegt an der Meistersingerstraße im östlichen Teil von München-Bogenhausen – einem Stadtteil mit hoher Kaufkraft und dichter Wohnbebauung im Umfeld. Der unmittelbare Straßenabschnitt ist funktional geprägt und punktet weniger durch seine praktischen Standortvorteile für gewerbliche Nutzungen.

Für die tägliche Versorgung sorgt ein dichtes Netz an Angeboten in fußläufiger Entfernung: Ein REWE-Markt ist in rund 480 Metern erreichbar, die Fidelio-Apotheke liegt etwa 500 Meter entfernt. Diese Nahversorgung sorgt für eine gewisse Kundenfrequenz im direkten Umfeld, was für standortabhängige Gewerbenutzungen von Vorteil sein kann.

Verkehrlich ist die Lage gut angebunden: Die Bushaltestelle Wilhelm-Dieß-Weg liegt rund 410 Meter entfernt und wird von mehreren Linien bedient. Über die S-Bahn-Station München-Englschalking (rund 1,4 km) besteht Anschluss an die Linie S8, ergänzt durch die U-Bahn-Linie U4 (Endstation Arabellapark) sowie die Tramlinien 16 und 17 in der weiteren Umgebung. Damit ist die Einheit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter oder Patienten gut erreichbar – ein relevanter Faktor für die meisten der gemäß Teilungserklärung zulässigen Nutzungsarten.

### Energieausweis

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Art                       | Verbrauch        |
| Wertklasse                | C                |
| Gebäudeart                | Nichtwohngebäude |
| gültig bis                | 2032-10-24       |
| Primär-Energieträger      | NAHWAER ME       |
| Energieverbrauchskennwert | 87.00            |

Online-ID:  
CQHCPBAM

Objekt-Nr.:  
56190



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

Insgesamt profitiert die Lage vor allem von ihrer soliden Infrastruktur und Erreichbarkeit, was für eine funktionale gewerbliche Nutzung von Vorteil ist.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- Ca. 40,8 m<sup>2</sup> Mietfläche zzgl. zugehörigem Kellerraum
- Eigene Schaufensterfront
- Separater, eigenständiger Eingang
- Großzügiger Flur-/Eingangsbereich
- Moderne Glasfassade
- Elektrische Außenjalousien
- Eigene Toilette
- Trockener Keller mit zusätzlichem Lagerbereich
- Langfristig vermietet bis 31.12.2032
- Vereinbarte Staffelmiete
- Vermietung frei möglich, keine WEG-Zustimmung erforderlich
- Weit gefasste gewerbliche Zweckbestimmung (auch Gastronomie zulässig)
- Vielseitig nachnutzbar (Büro, Praxis, Dienstleistung, Kosmetik, Versicherung etc.)
- Werbeanlagen/Fassadenanpassung mit Verwalterzustimmung möglich
- Ideal als Kapitalanlage
- Fußläufige Nahversorgung (Supermarkt, Apotheke, Post, Café)
- Hervorragende Anbindung an Bus, S-Bahn, U-Bahn und Tram
- Attraktive, etablierte Lage in München-Bogenhausen

## Objektbeschreibung

---

Diese Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verbindet eine attraktive Straßenpräsenz mit einer langfristig gesicherten Vermietung und bietet damit eine überschaubare, gut kalkulierbare Kapitalanlage in einer der etablierten Lagen Münchens.

Herzstück der Einheit ist der lichtdurchflutete Hauptraum mit eigener Schaufensterfront und moderner Glasfassade. Elektrische Außenjalousien ermöglichen eine flexible Verschattung und runden den gepflegten äußeren Eindruck ab. Der separate Eingang sorgt für einen eigenständigen, repräsentativen Zugang unabhängig vom Wohnhaus und unterstreicht den gewerblichen Charakter der Fläche.

Ergänzt wird die Einheit durch eine eigene Toilette. Ein zugehöriger, trockener Kellerraum mit zusätzlichem Lagerbereich rundet das Platzangebot ab und bietet wertvollen Stauraum abseits der eigentlichen Nutzfläche.

Besonders hervorzuheben ist die Drittverwendungsfähigkeit der Fläche: Die weit gefasste gewerbliche Zweckbestimmung laut Teilungserklärung erlaubt neben der aktuellen Nutzung als Fahrschule auch Büro-, Praxis-, Dienstleistungs- oder Kosmetiknutzungen – selbst eine gastronomische Nutzung ist grundsätzlich zulässig. Die Vermietung ist ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft frei möglich, Werbeanlagen und Fassadenanpassungen lassen sich mit Verwalterzustimmung unkompliziert umsetzen.

Aus Anlegersicht besonders attraktiv: Die Einheit ist langfristig bis zum 31.12.2032 vermietet, die vereinbarte Staffelmiete sorgt zusätzlich für eine planbare Ertragsentwicklung über die gesamte Vertragslaufzeit.

Wir freuen uns, Ihnen diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins vorstellen zu dürfen.

## 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](http://www.finestep.de)

## Impressionen



