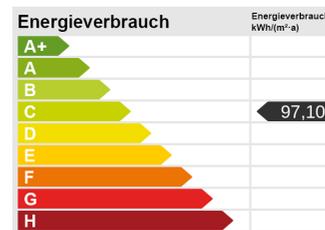


Daten im Überblick

externe Objnr	XD244_Laden_leer	Verkaufsfläche	86 m ²
Objektart	Laden/Einzelhandel	Ladenfläche	86 m ²
Objekttyp	Ladenlokal	Gewerbefläche	108 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Kaufpreis	799.924,00 €
Straße	Werinherstrasse	Provision Käufer	3,57 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis
Hausnummer	1	Stellplätze	2 Duplex à 25.000,00 € (Kauf)
PLZ	81541	Fahrstuhl	Personenaufzug
Ort	München Obergiesing	verfügbar ab	frei werdend
Etage	EG	Gewerbliche Nutzung	Ja
Gesamtfläche	108 m ²		

Energieeffizienz

Baujahr	2007	Energieausweis gültig bis	23.02.2033
Zustand	Gepflegt	Baujahr lt. Energieausweis	2007
Energieausweis	Verbrauchsausweis	wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	97,1 kWh/(m ² a)		



Beschreibung

Attraktives Ladenlokal mit Lagerraum und 2 TG-Stellplätzen in Toplage am Tegernseer Platz, Obergiesing

Wir freuen uns, Ihnen diese vielseitig nutzbare Immobilie in bester Lage von München Obergiesing anbieten zu können. Das Ladenlokal am belebten Tegernseer Platz bietet eine perfekte Kombination aus großzügiger Fläche, praktischer Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektdetails

- Ladenfläche: 85,8 m² mit großzügigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Lagerraum: Zusätzliche 22 m² im 1. Untergeschoss, ideal als Lager oder Hobbyraum
- Tiefgaragenstellplätze: Zwei geräumige Duplex-Stellplätze im 2. Untergeschoss, bequem erreichbar über einen Aufzug
- Ausstattung: Im hinteren Bereich des Ladens befinden sich eine kleine Küche, ein WC und ein Büro

Der Lagerraum kann bei Nichtbedarf auch separat extern vermietet werden – dank der Aufzuganbindung eine attraktive Möglichkeit für zusätzliche Einnahmen.

Besonderheiten und Nutzungsmöglichkeiten

Da die Teilungserklärung keinerlei Einschränkungen bezüglich der gewerblichen Nutzung vorsieht, sind auch Nutzungen als Gastronomie, Büro, Praxis oder Einzelhandel möglich. Beachten Sie bitte, dass für die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten spezifische behördliche Auflagen gelten, die erfüllt werden müssen. Diese wurden vom Verkäufer nicht überprüft oder angefragt.

Die Lage überzeugt durch zahlreiche Vorteile:

- Parkplätze: Direkt vor dem Laden für bequemes Kundenparken.

Brau & Friedrich Immobilien

- Taxistand: Unmittelbar vor dem Haus für schnelle Erreichbarkeit.
- Postfiliale: Große Postfiliale schräg gegenüber, ideal für Geschäfts- und Privatkunden.
- Stadtparkasse: Direkter Nachbar, perfekte Ergänzung für Bankgeschäfte.
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, Tram, Bus).
- Ärztehaus und diverse Arztpraxen in direkter Umgebung.
- Kaufhaus/Warenhaus für zusätzlichen Kundenstrom.
- Vielfältige Dienstleister: Bäckerei, Metzger, Imbiss, Cafés, Restaurants, Friseure und Optiker.

In einer zentralen Münchner Lage, wo Parkplätze Mangelware sind, bieten die beiden Duplex-Stellplätze zusätzlichen Komfort und Mehrwert.

Finanzierungsoption

Für dieses Objekt besteht die Möglichkeit, eine bestehende günstige Finanzierung mit einem Zinssatz von nur 1,8 % und einer Restlaufzeit von 3,5 Jahren zu übernehmen. Diese attraktive Option bietet Ihnen deutliche Vorteile und erleichtert die Investition in diese erstklassige Immobilie.

Kaufpreis

- Ladenlokal und Lagerraum: 799.924 €
- 2 Duplex-Stellplätze: 50.000 €
- Gesamtpreis: 849.924 €

Geschäftsübernahme möglich!

Der Immobilieneigentümer betreibt aktuell ein Geschäft in den zu verkaufenden Räumen. Dieses Unternehmen kann übernommen und nahtlos

weitergeführt werden. Über Details und Konditionen informieren wir Sie gerne.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich eine Immobilie in dieser begehrten Lage zu sichern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage

Der Tegernseer Platz in München Obergiesing ist eine erstklassige Geschäftslage, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besticht. Mit U-Bahn-Stationen, Bus- und Tramhaltestellen in unmittelbarer Nähe ist Ihr Ladengeschäft bequem für Kunden und Mitarbeiter erreichbar. Zudem sorgen zahlreiche umliegende Geschäfte, Banken, Apotheken, Ärzte sowie Restaurants und Cafés für eine starke Kundenfrequenz und attraktive Synergien.

Die Lage des Tegernseer Platzes in München Obergiesing bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Folgende Verbindungen bringen Ihre Kunden und Mitarbeiter zu Ihrem Ladengeschäft.

Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist die Silberhornstraße, die von den Linien U2, U7 und U8 bedient wird. Die U2-Linie verläuft zwischen den Stationen Feldmoching und Messestadt Ost, während die U7-Linie zwischen Neuperlach Süd und Olympia-Einkaufszentrum verkehrt. Die U8-Linie bietet eine Verbindung zwischen der Station Fürstenried West und der Haltestelle Sendlinger Tor.

Tramhaltestelle Silberhornstraße (Linien 15 und 25): Die Linie 15 verbindet den Romanplatz mit der Großhesseloher Brücke, während die Linie 25 zwischen der Grünwaldstraße und der Effnerstraße verkehrt.

Tramhaltestelle Wettersteinplatz (Linie 17): Die Linie 17 bietet eine Verbindung zwischen Amalienburgstraße und Effnerplatz.

Buslinie 54: Diese Linie verkehrt zwischen den Stationen Candidplatz und Haidenauplatz.

Buslinie 62: Die Linie 62 bietet eine Verbindung zwischen dem Fasanengarten und dem Pasinger Marienplatz.

Buslinie 146: Diese Linie verbindet den Harras mit dem Michaeliabad.

Brau & Friedrich Immobilien

Buslinie 58: Die Linie 58 verkehrt zwischen dem Ostbahnhof und der Waldfriedhofstraße.

Parkplätze und ein Taxistand vor dem Haus erhöhen die Sichtbarkeit und die Erreichbarkeit Ihres Ladengeschäfts.

Im 200-Meter-Umkreis des Tegernseer Platzes in München Obergiesing finden Sie eine gute Auswahl an Geschäften, Banken, Apotheken, Ärzten, Restaurants und Cafés.

Profitieren Sie als Ladeninhaber von der starken Kundenfrequenz der umliegenden Geschäfte.

Hier sind einige Beispiele:

Supermärkte:

- EDEKA

Drogerien:

- dm-drogerie markt

Bäckereien und Metzgereien:

- Bäckerei Wimmer: Traditioneller Backwaren und Imbiss.
- Metzgerei Boneberger: Hochwertige Fleischprodukte und ein beliebter Imbiss.
- Hofpfisterei: biologische und traditionelle Backwaren.

Banken:

- Postbank, Post DHL: Tegernseer Platz 7, kombiniert mit Restaurant
- Sparkasse München: gleich nebenan
- Münchner Bank eG: Genossenschaftsbank.

Apotheken:

- Silberhorn-Apotheke
- Heilig-Kreuz-Apotheke

Ärzte:

- Ärztezentrum am Tegernseer Platz: Breites Spektrum an Fachärzten und Allgemeinmedizin.
- Allgemeinmediziner
- Zahnarzt:
- Augenarzt
- Physiotherapie

Gastronomie:

- Subway: Perfekt für einen schnellen Snack.
- Café Drilling: Lokales Highlight mit gemütlicher Atmosphäre.
- Café Piccolo: Treffpunkt für einen entspannten Kaffee.
- Imbiss Boneberger: Qualitätssnacks aus der Metzgerei.
- Verschiedene Restaurants in den Seitenstrassen: Große Vielfalt von traditionell bis international.
- in der Post Tegernseer Platz befindet sich ein Restaurant

Weitere Geschäfte und Einrichtungen:

- Optiker: Alteingesessenes Fachgeschäft.
- Friseure: Zahlreiche Salons für unterschiedliche Bedürfnisse.
- Kioske: Praktische Läden für Snacks und Kleinigkeiten.



Ladenansicht



Gebäudeansicht



Laden Innenansicht



Laden Innenansicht



Laden Innenansicht



Küche und WC



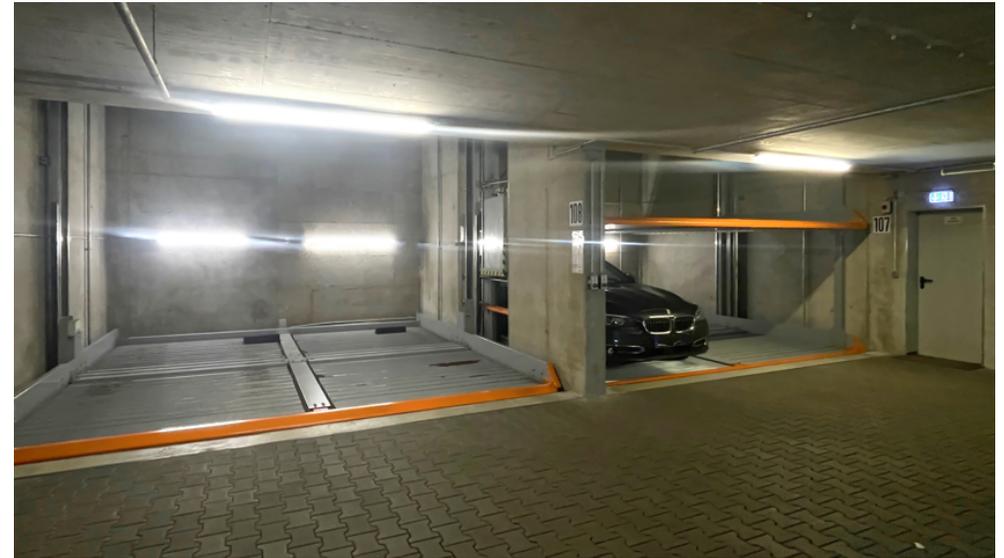
Lager, Hobbyraum



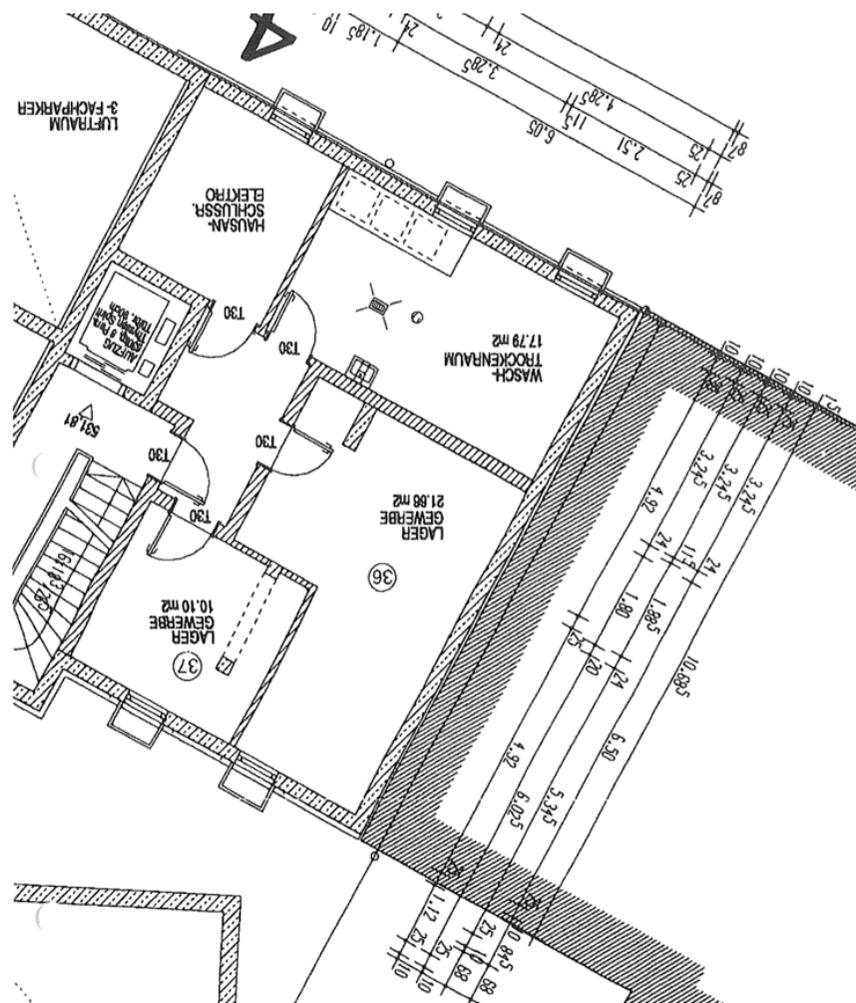
Lager, Hobbyraum



Garage 2 x Duplex



Garage 2 x Duplex



Ansprechpartner / Termine

Holger Brau
Immobilienwirt (Dipl. VWA Freiburg)
Telefon: 089 48 95 43 43
Mobil: 015750888088



Impressum

Dieses Angebot wurde erstellt von
Holger Brau, Immobilien
Büroanschrift: Jakob Klar Str. 4 , 80796 München Schwabing
Telefon: 089 48 95 43 43
Telefax: 089 38 15 34 00
Mobil: 015750888088
Email: info@bfic.de

Gewerbeerlaubnis gem. § 34c GewO wurde erteilt durch das Kreisverwaltungsreferat München ... Ständige Aufsichtsbehörde: IHK-München und Oberbayern, Max-Josef-Straße 2, 80333 München www.ihk-muenchen.de. Steuernummer: 144/162/30537

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.