

München - Sendling

# Vermietete Wohn- und Gewerbeeinheit mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

Objektnummer: C2620002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Auf einen Blick

Objektnummer	C2620002	Kaufpreis	430.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63,49 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 21 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960	Vermietbare Fläche	ca. 85 m <sup>2</sup>

Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	126.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Die Immobilie



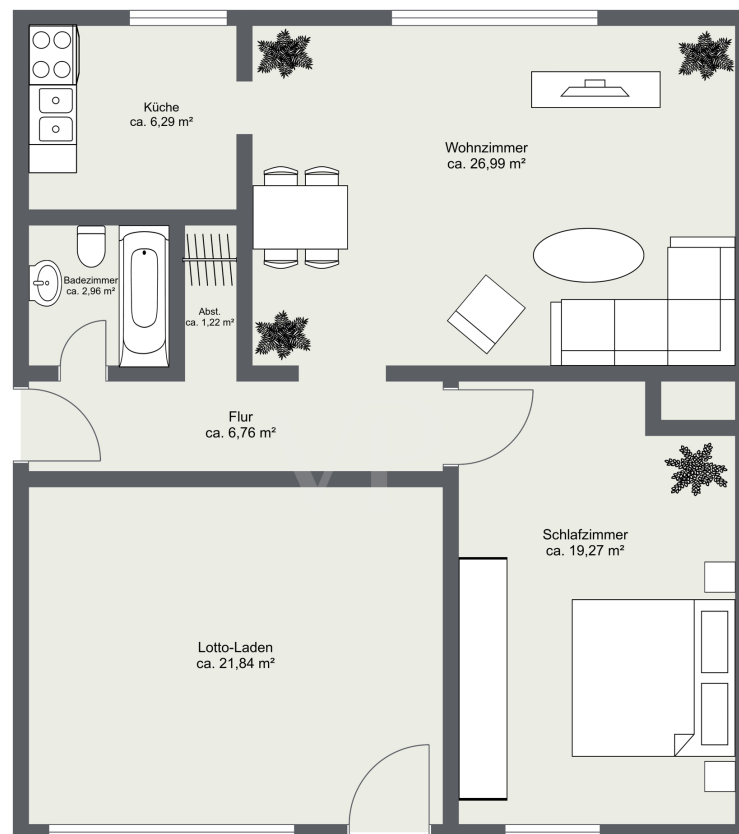
Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## **Ein erster Eindruck**

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine gepflegte Wohn- und Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von rund 85 m<sup>2</sup>, bestehend aus einer 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem Lotto-Laden mit ca. 22 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Beide Einheiten sind separat vermietet und bieten damit eine interessante Grundlage für Kapitalanleger, die in einen bereits bestehenden Mietbestand investieren möchten.

Die Wohnung verfügt über eine praktische und funktionale Aufteilung. Das Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Einheit und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine Abstellbereich im Flur, der als Garderobe oder flexibel genutzt werden kann. Ein dazugehöriges Kellerabteil bietet weiteren Stauraum.

Auch die Gewerbeeinheit präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Der Lotto-Laden mit einer Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup> ist eigenständig vermietet und ergänzt die Wohnnutzung sinnvoll. Durch die zwei unterschiedlichen Mietverhältnisse ergibt sich eine solide und breit aufgestellte Vermietungssituation.

Die gesamte Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird vermietet veräußert. Damit bietet dieses Objekt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die von einer Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie bestehenden Mietverhältnissen profitieren möchten.

**Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## **Ausstattung und Details**

- \* **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
  - \* **Zusätzlicher Lottoladen mit ca. 22 m<sup>2</sup>**
- Nutzfläche**
- \* **Gesamtfläche von rund 85 m<sup>2</sup>**
  - \* **Praktische und funktionale Grundrissgestaltung**
  - \* **Kellerabteil für weiteren Stauraum**
  - \* **Gepflegter Gesamtzustand**
  - \* **Separate Vermietung von Wohnung und Ladenfläche**
  - \* **Vermietetes Objekt mit bestehendem Mietbestand**
  - \* **Interessante Kapitalanlage durch Kombination aus Wohnen und ergänzender Ladenfläche**

**Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich im begehrten Münchner Stadtteil Sendling-Westpark, einer urbanen und zugleich grünen Lage mit hoher Lebensqualität. Der Standort zeichnet sich durch eine exzellente Infrastruktur aus: Die U-Bahn-Station „Partnachplatz“ (U6) sowie mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie an die umliegenden Stadtteile Münchens.

Sendling-Westpark ist geprägt von einer durchmischten, überwiegend kaufkräftigen Bevölkerung: Junge Familien, berufstätige Paare und gut situierte Einzelpersonen schätzen die Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und ruhigem, naturnahem Umfeld. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch gepflegte Wohnstraßen, moderne Wohnanlagen sowie ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot aus. Dies sorgt für eine stabile Nachfrage sowohl im Wohn- als auch im Einzelhandelsbereich, was die Lage besonders attraktiv für Investoren macht.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote und Dienstleistungen zur Verfügung. Kindergärten, Schulen und soziale Einrichtungen sind gut erreichbar, wodurch die Lage auch für Familien attraktiv bleibt. Zudem bietet der nahegelegene Westpark großzügige Grünflächen, Sportmöglichkeiten und Freizeitangebote, die das Umfeld aufwerten.

Die Immobilie ist bereits vermietet und vereint eine private Wohneinheit mit einem etablierten Lottoladen, der von der frequentierten Lage profitiert. Diese Kombination aus Wohn- und Einzelhandelsfläche in einem gefragten Münchner Stadtteil bietet verlässliche Mieteinnahmen und eine nachhaltige Wertentwicklung. Die Lage verbindet urbanes Leben, eine kaufkräftige Nachbarschaft und ein attraktives Umfeld für Kunden und Bewohner gleichermaßen.

**Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Hadeed**

---

**Nymphenburger Straße 120, 80636 München**

**Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0**

**E-Mail: [commercial.muenchen@von-poll.com](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**