

München - Sendling

Vermietete Wohn- und Gewerbeeinheit mit ca. 85 m² Wohn- und Nutzfläche

Property ID: C2620002



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63,49 m² • ROOMS: 2

Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

At a glance

Property ID	C2620002	Purchase Price	430.000 EUR
Living Space	ca. 63,49 m²	Type	Ground floor
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 21 m²
Year of construction	1960	Rentable space	ca. 85 m²

Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	126.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.10.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

The property



Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

The property



Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

The property



Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

The property



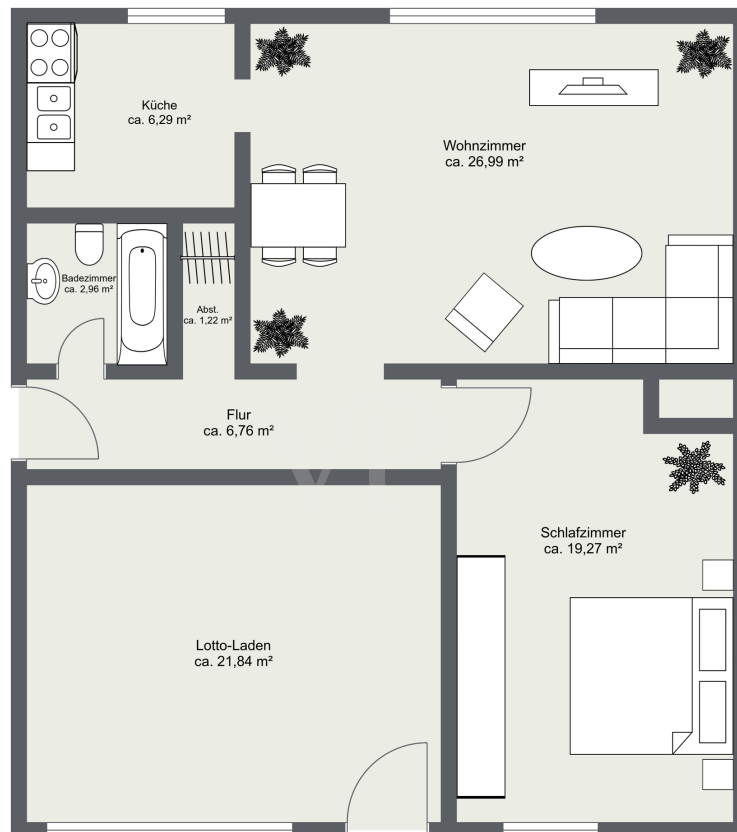
Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

The property



Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

A first impression

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine gepflegte Wohn- und Gewerbeinheit mit einer Gesamtfläche von rund 85 m², bestehend aus einer 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m² Wohnfläche sowie einem Lotto-Laden mit ca. 22 m² 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 Gewerbeinheit präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Der Lotto-Laden mit einer Fläche von ca. 22 m² 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.

Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

Details of amenities

- * **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m² Wohnfläche**
 - * **Zusätzlicher Lottoladen mit ca. 22 m²**
- Nutzfläche**
- * **Gesamtfläche von rund 85 m²**
 - * **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**

Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

All about the location

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.

Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: C2620002 - 81373 München - Sendling

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München

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

E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com