

München

# Gewerbeinvestment in München: Kaffeerösterei mit separater Lagerfläche/Werkstatt

Property ID: C2620007



**PURCHASE PRICE: 475.000 EUR**

**Property ID: C2620007 - 81371 München**

- **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: C2620007 - 81371 München**

## At a glance

|                      |             |                       |                                      |
|----------------------|-------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Property ID          | C2620007    | Purchase Price        | 475.000 EUR                          |
| Roof Type            | Gabled roof | Retail space          | Sales area                           |
| Year of construction | 1920        | Commission            | Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT) |
|                      |             | Total Space           | ca. 116 m²                           |
|                      |             | Condition of property | Well-maintained                      |
|                      |             | Construction method   | Solid                                |
|                      |             | Usable Space          | ca. 116 m²                           |
|                      |             | Rentable space        | ca. 116 m²                           |

**Property ID: C2620007 - 81371 München**

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 29.11.2027        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 105.20 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | D                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1920                      |



Property ID: C2620007 - 81371 München

## The property





Property ID: C2620007 - 81371 München

## The property





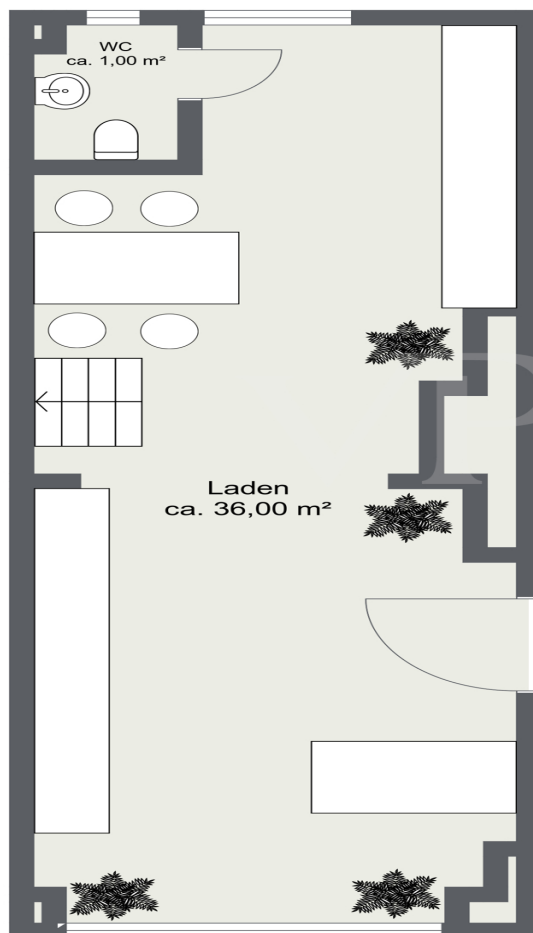
Property ID: C2620007 - 81371 München

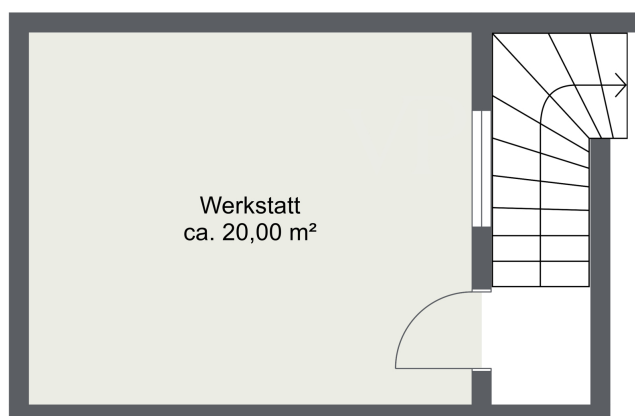
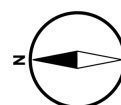
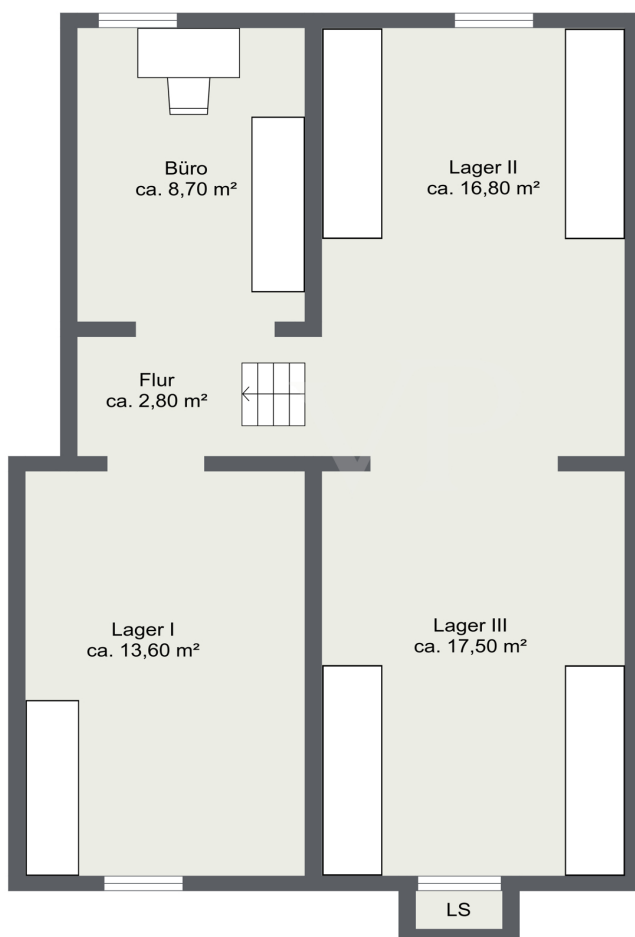
## The property



Property ID: C2620007 - 81371 München

## Floor plans







VON POLL  
REAL ESTATE

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: C2620007 - 81371 München**

## A first impression

In zentraler und gewachsener Lage von München-Sendling präsentiert sich dieses Gewerbeangebot als attraktive Investitionsmöglichkeit in einem etablierten Münchner Wohn- und Geschäftshaus aus den 1920er-Jahren. Die klassische Gebäudestruktur, das urbane Umfeld und die gute Sichtbarkeit im Straßenraum verleihen dem Objekt einen besonderen Charakter und schaffen eine wertbeständige Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Zum Verkauf stehen zwei eigenständige Einheiten, die jeweils separat vermietet sind. Dadurch entstehen zwei voneinander unabhängige Mietverhältnisse, die eine ausgewogene Einnahmestruktur bieten und das Investment aus Anlegersicht besonders interessant machen. Die bereits etablierte Nutzung unterstreicht zugleich die Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen in dieser innerstädtischen Lage.

Besonders hervorzuheben ist die straßenseitige Ladenfläche im Erdgeschoss, die derzeit langfristig an eine Kaffeerösterei vermietet ist. Die Nutzung als Kaffeerösterei verleiht der Fläche eine charmante, individuelle Identität und fügt sich hervorragend in das lebendige Quartiersbild ein.

Ergänzend dazu befindet sich eine weitere, separat vermietete Einheit im Objekt, die funktionale Nutz- und Lagerflächen bietet. Sie erweitert das Angebot um einen praktischen Flächenbaustein und trägt zusätzlich zur Attraktivität der Gesamtinvestition bei.

Sendling zählt zu den gefragten Münchner Stadtteilen und verbindet urbanes Leben mit einer gewachsenen Nachbarschaftsstruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleister sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld. Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die Münchner Innenstadt sowie angrenzende Stadtteile schnell erreichbar.

Insgesamt eröffnet dieses Angebot eine besondere Investitionsmöglichkeit in einem etablierten und nachgefragten Münchner Umfeld. Zwei separat vermietete Einheiten, eine präsenste Ladenfläche mit charakterstarker Nutzung als Kaffeerösterei sowie die nachhaltige Qualität des Standorts bilden eine überzeugende Grundlage für ein wertbeständiges Investment mit stabiler Ertragsstruktur.

**Property ID: C2620007 - 81371 München**

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS

- \* Zentrale und gewachsene Lage in München-Sendling
- \* Attraktives Gewerbeinvestment in etabliertem Wohn- und Geschäftshaus
- \* Zwei eigenständige, separat vermietete Gewerbeeinheiten
- \* Ausgewogene Einnahmestruktur durch zwei unabhängige Mietverhältnisse
- \* Straßenseitige Ladenfläche mit präsender Schaufensterfront
- \* Derzeit charmant genutzt als etablierte Kaffeerösterei
- \* Direkter Zugang und gute Sichtbarkeit im Straßenraum
- \* Zusätzliche Nutz- und Lagerflächen als funktionale Ergänzung
- \* Urbanes Umfeld mit Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistern
- \* Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- \* Charaktervolle Gebäudestruktur aus den 1920er-Jahren
- \* Wertbeständige Investitionsmöglichkeit in nachgefragter Münchner Lage
- \* Ist-Miete netto: 22.560 Euro p.a.
- \* Soll-Miete netto: 25.320 Euro p.a.

**Property ID: C2620007 - 81371 München**

## All about the location

München zählt seit Jahren zu den wirtschaftlich stärksten und gefragtesten Immobilienstandorten Deutschlands. Eine hohe Kaufkraft, eine breit aufgestellte Unternehmenslandschaft, stabile Beschäftigungsstrukturen und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen bilden die Grundlage für ein robustes Marktumfeld. Besonders innerstädtische Lagen mit guter Infrastruktur und sehr guter Anbindung profitieren von einer nachhaltigen Nachfrage und bieten langfristig attraktive Perspektiven.

Der Standort befindet sich in Sendling, einem gewachsenen und lebendigen Stadtteil südlich der Münchner Innenstadt. Das Umfeld verbindet urbanes Wohnen mit einer sehr guten Alltagsinfrastruktur und kurzen Wegen in zentrale Stadtbereiche. Die gewachsene Bebauung, ergänzt durch kleinere Gewerbeeinheiten, Gastronomie und Dienstleistungsangebote, schafft ein etabliertes und zugleich lebendiges Quartiersumfeld.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die U-Bahn-Linien U3 und U6 ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt, Universität, Münchner Freiheit sowie in den Münchner Süden. Auch weitere öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Verkehrsknotenpunkte sind gut erreichbar, wodurch eine flexible Mobilität innerhalb des Stadtgebiets gewährleistet ist.

Die Nahversorgung ist im Umfeld umfassend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Cafés, Restaurants und weitere Dienstleister befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitangebote ergänzen die Standortqualität. Gleichzeitig bieten die Isar mit dem Flaucher, der Westpark sowie weitere Grün- und Erholungsflächen attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Für Kapitalanleger bietet die Lage eine überzeugende Verbindung aus urbaner Zentralität, gewachsener Stadtteilstruktur und nachhaltig stabiler Nachfrage. Sendling hat sich als etablierter Münchner Wohn- und Gewerbestandort bewährt und profitiert sowohl von der Nähe zur Innenstadt als auch von der sehr guten Infrastruktur vor Ort. Damit präsentiert sich der Standort als solide und zukunftsichere Lage im Münchner Süden.



**Property ID: C2620007 - 81371 München**

## 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: C2620007 - 81371 München**

## 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](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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