

München - Sendling

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

CODE DU BIEN: C2620002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63,49 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	C2620002	Prix d'achat	470.000 EUR
Surface habitable	ca. 63,49 m ²	Type	Rez de chaussée
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 24 m ²
Année de construction	1960		

CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	126.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.10.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

La propriété



CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

La propriété



CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

La propriété



CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

La propriété



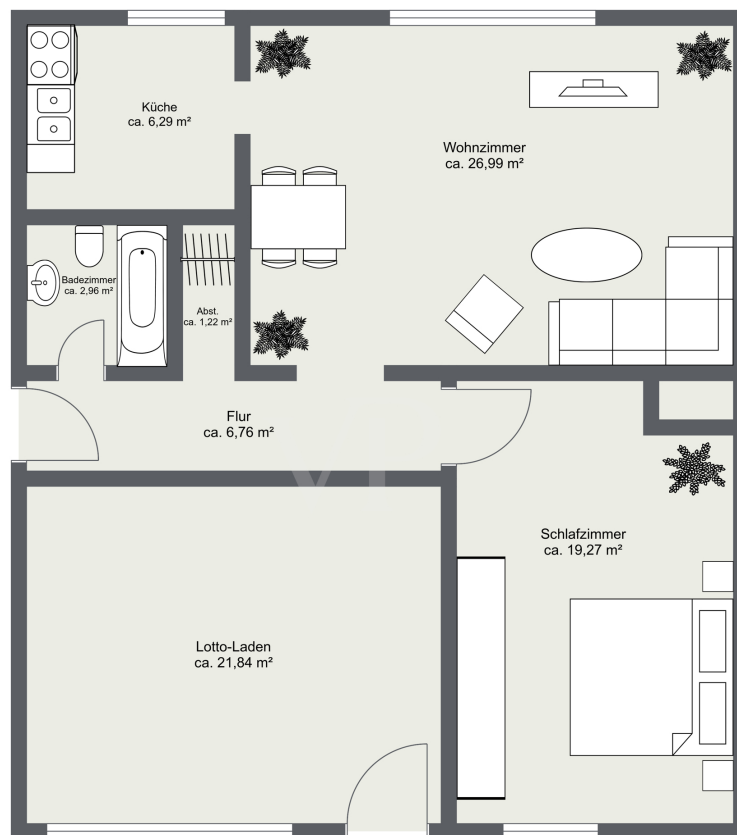
CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

La propriété



CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

Une première impression

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine gepflegte Wohn- und Gewerbeeinheit 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 Gewerbeeinheit 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.

CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

Détails des commodités

Wohnung

Wohnzimmer ca.: 26,99 m²

Schlafzimmer ca.: 19,27 m²

Küche ca.: 6,29 m²

Badezimmer ca.: 2,96 m²

Flur ca.: 6,76 m²

Abstellkammer ca.: 1,22 m²

Gesamtwohnfläche ca.: 63,49 m²

Lotto

Ladenfläche ca.: 21,84 m²

CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

Tout sur l'emplacement

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 Mieterinnahmen und eine nachhaltige Wertentwicklung. Die Lage verbindet urbanes Leben, eine kaufkräftige Nachbarschaft und ein

attraktives Umfeld für Kunden und Bewohner gleichermaßen.

CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: C2620002 - 81373 München - Sendling

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München

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

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com