

München - Sendling

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

VP azonosító: C2620002



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

VÉTELÁR: 470.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 63,49 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Áttekintés

|                 |                          |                         |   |
|-----------------|--------------------------|-------------------------|---|
| VP azonosító    | C2620002                 | Vételár                 | 470.000 EUR   |
| Hasznos lakótér | ca. 63,49 m <sup>2</sup> | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Teto formája    | Nyeregteto               |                         |   |
| Szobák          | 2                        |                         |   |
| Hálósobák       | 1                        |                         |   |
| Fürdoszobák     | 1                        | Az ingatlan<br>állapota | Karbantartott   |
| Építés éve      | 1960                     | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |
|                 |                          | Hasznos terület         | ca. 24 m <sup>2</sup>   |

VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |  |                             |
|---|---------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer                             | Központifutás | Energiatanúsítvány   | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                               | Táv           | Teljes energiaigény  | 126.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 14.10.2035    | Energetikai hatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
| Energiaforrás                               | Olaj          | Építési év az energiatanúsítvány szerint                     | 1963                        |

VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Az ingatlan



VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Az ingatlan



VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Az ingatlan



VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Az ingatlan



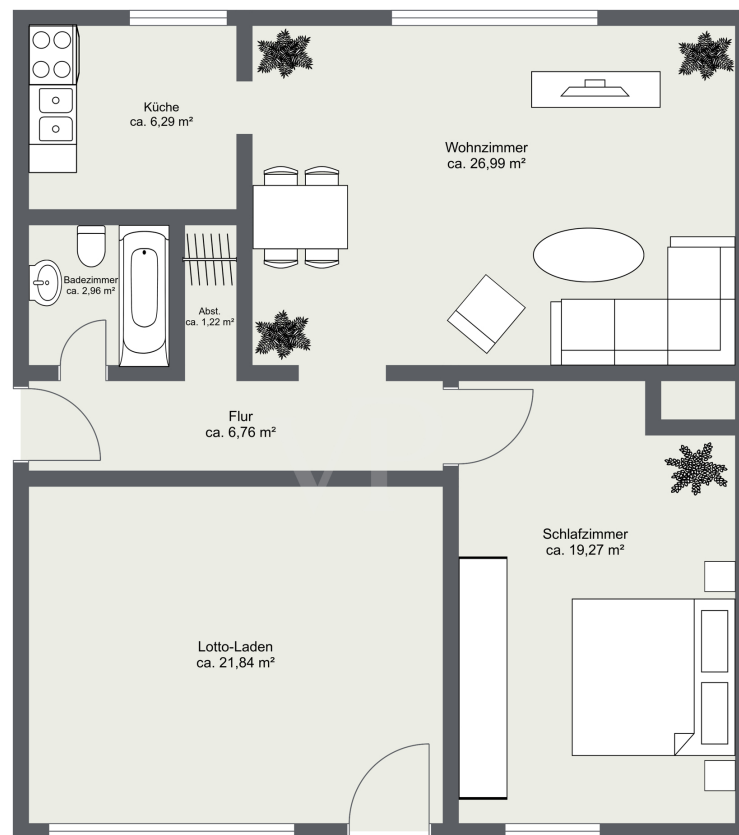
VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Az ingatlan



VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## Részletes felszereltség

Wohnung

Wohnzimmer ca.:26,99 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca.:19,27 m<sup>2</sup>

Küche ca.: 6,29 m<sup>2</sup>

Badezimmerca.: 2,96 m<sup>2</sup>

Flurca.: 6,76 m<sup>2</sup>

Abstellkammer ca.: 1,22 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche ca.: 63,49 m<sup>2</sup>

Lotto

Ladenfläche ca.:21,84 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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