

München - Sendling

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

*Número da propriedade: C2620002*



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

**PREÇO DE COMPRA: 470.000 EUR • ÁREA: ca. 63,49 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Numa vista geral

Número da propriedade	C2620002	Preço de compra	470.000 EUR
Área	ca. 63,49 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	2		
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1		
Ano de construção	1960	Área útil	ca. 24 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	126.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.10.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling

## O imóvel



Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling

## O imóvel



Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling

## O imóvel



Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling

## O imóvel



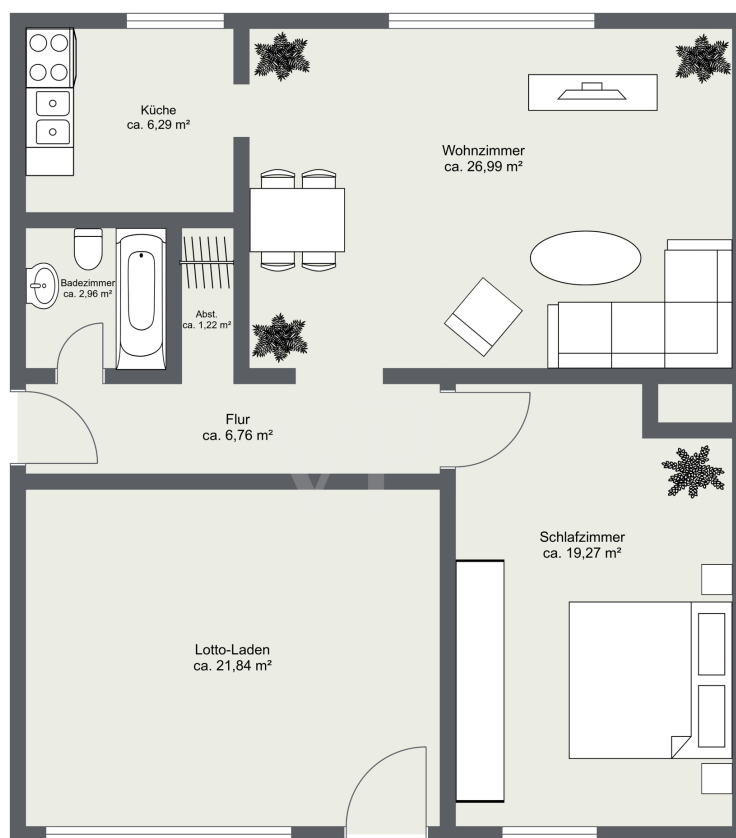
Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling

## O imóvel



Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## Detalhes do equipamento

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>

Badezimmer ca.: 2,96 m<sup>2</sup>

Flur ca.: 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>

**Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: C2620002 - 81373 München - Sendling**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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