81929 München

Renditestarke Kapitalanlage: Vermietete Gewerbefläche inklusive 3 TG-Stellplätzen



Kaufpreis
490.000 €

Bürofläche
144,37 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner

eigenwert GmbH

Daniel Hauptmann
+49 89 21283050
Daniel.Hauptmann@eigenwert.de

Flächen & Zimmer

Bürofläche	144,37 m²
Zimmer	7
Gesamtfläche	144,37 m²
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Hausgeld	662 €
Kaufpreis	490.000 €
Warmmiete	3.119,57 €
Nebenkosten	450 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 % USt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Zustand

Baujahr	1985

Austattung

Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Tief-Garage

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	D
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
gültig bis	20.05.2029
Ausstelldatum	2019-05-21
Endenergiebedarf	115
Primär-Energieträger	Gas

Objekt-Titel

Renditestarke Kapitalanlage: Vermietete Gewerbefläche inklusive 3 TG-Stellplätzen

Lage-Beschreibung

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Johanneskirchen, einem gewachsenen Teil des Stadtbezirks Bogenhausen. Der Standort verbindet die Vorzüge eines ruhigen, etablierten Wohnumfelds mit einer hervorragenden Erreichbarkeit und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Online-ID:
WVYSARVZ

Objekt-Nr.:
W 939

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Johanneskirchen zählt zu den gefragten Lagen im Münchner Nordosten und profitiert von einer kontinuierlich positiven Entwicklung. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Dienstleistungsunternehmen, Arztpraxen, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die hohe Wohnqualität und die stabile Bevölkerungsstruktur schaffen ideale Voraussetzungen für gesundheitsbezogene und dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Besonders hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Station Johanneskirchen ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Darüber hinaus sind der Mittlere Ring, die A9 sowie die umliegenden Gewerbe- und Bürostandorte im Münchner Norden in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld, hoher Kaufkraft, guter Erreichbarkeit und langfristig positiver Standortentwicklung macht Johanneskirchen zu einem attraktiven und nachhaltigen Investitionsstandort innerhalb der Landeshauptstadt München.

- S-Bahn-Station Johanneskirchen (S8): ca. 1,2 km
- Bushaltestelle: ca. 300 m
- Mittlerer Ring: ca. 4 km
- A9 (München-Nord): ca. 6 km
- Autobahn A99: ca. 10 km
- Münchner Innenstadt: ca. 8 km
- Flughafen München: ca. 28 km

Ausstattungs-Beschreibung

- ca. 144 m² Gewerbefläche
- 5 Behandlungs- bzw. Büroräume
- Empfangs- und Wartebereich
- große Fensterflächen
- Balkon
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- gewerbliche und freiberufliche Nutzung ausdrücklich zulässig
- 3 TG-Stellplätze
- etablierter Praxisstandort
- gepflegte Wohn- und Gewerbeanlage
- gute Erreichbarkeit durch Bus und S-Bahn
- Erbbaurecht bis 31.12.2082
- ideal für Ärzte, Therapeuten, Kanzleien oder Beratungsunternehmen

Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter https://tour.ogulo.com/RQmp an, damit Sie einen ersten Eindruck der Immobilie gewinnen.

Als 100%ige Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG freuen wir uns, Ihnen im Alleinauftrag diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von ca. 144 m² als attraktive Investitionsmöglichkeit in einem etablierten Umfeld anbieten zu dürfen. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohn- und Gewerbeanlage und ist langfristig an eine etablierte Tierarztpraxis vermietet. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis zum 31.08.2035 und bietet damit eine hohe Planungssicherheit für Kapitalanleger.

Die Praxis verfügt über einen funktionalen und durchdachten Grundriss mit repräsentativem Empfangsbereich, separatem Wartezimmer, fünf Behandlungsräumen, Sozial- und Funktionsräumen, Lagerflächen sowie separaten Sanitärbereichen. Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Arbeitsräume. Ergänzt wird die Einheit durch einen Balkon sowie drei Tiefgaragenstellplätze, die gemeinsam mit der Praxis vermietet sind und die Attraktivität des Standorts zusätzlich erhöhen.

Gemäß Teilungserklärung ist die Nutzung für gewerbliche und freiberufliche Zwecke ausdrücklich zulässig. Dadurch eignet sich die Einheit langfristig für unterschiedlichste Gesundheits-, Praxis- und Dienstleistungsnutzungen.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt einschließlich der drei Tiefgaragenstellplätze € 32.034,84.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2082. Dies ermöglicht den Erwerb einer großzügigen Gewerbefläche in gefragter Münchner Lage, häufig zu einem attraktiveren Preisniveau als vergleichbare Objekte im Volleigentum.

Eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, eine etablierte, langfristig vermietete Praxisfläche mit stabilen Mieteinnahmen, drei Tiefgaragenstellplätzen und attraktivem Renditepotenzial in begehrter Lage zu erwerben.

sonstige Angaben

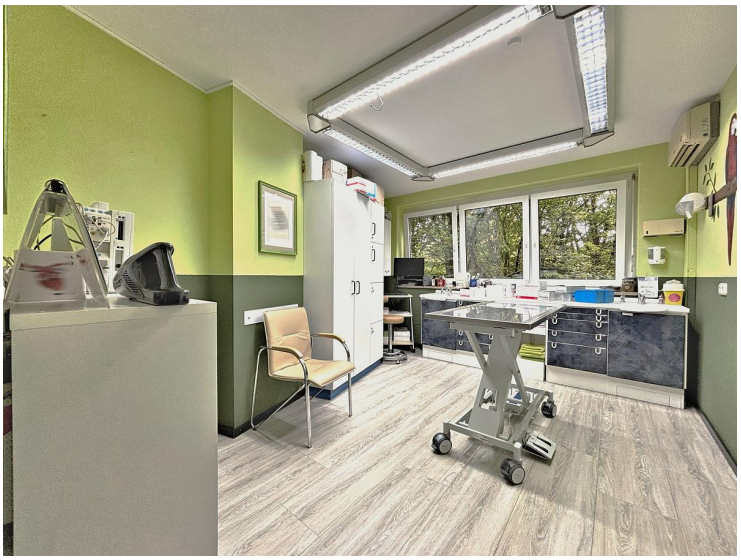
Finanzierung: Als Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG vermitteln wir Sie gerne an einen Baufinanzierungsspezialisten, der Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot ausarbeitet.

Sonstiges

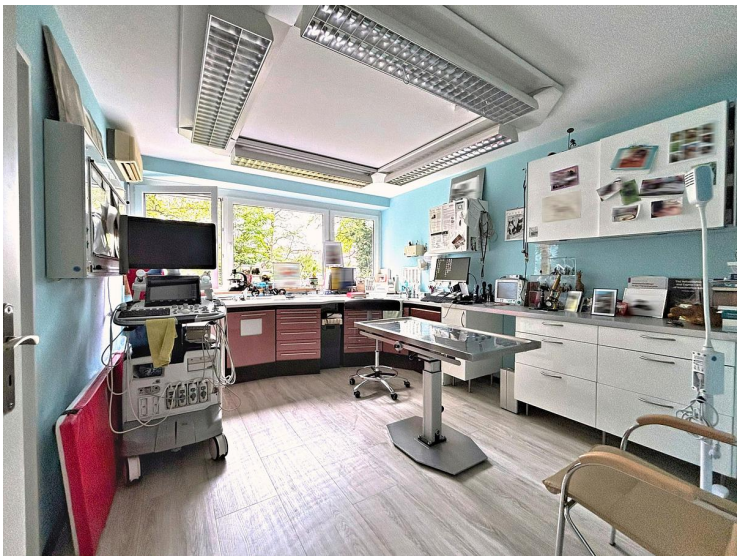
Finanzierung: Als Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG vermitteln wir Sie gerne an einen Baufinanzierungsspezialisten, der Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot ausarbeitet.

Impressionen

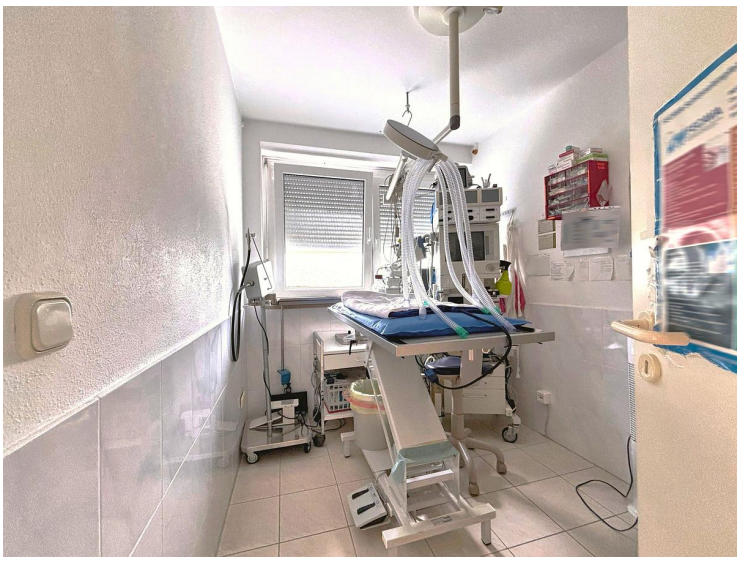






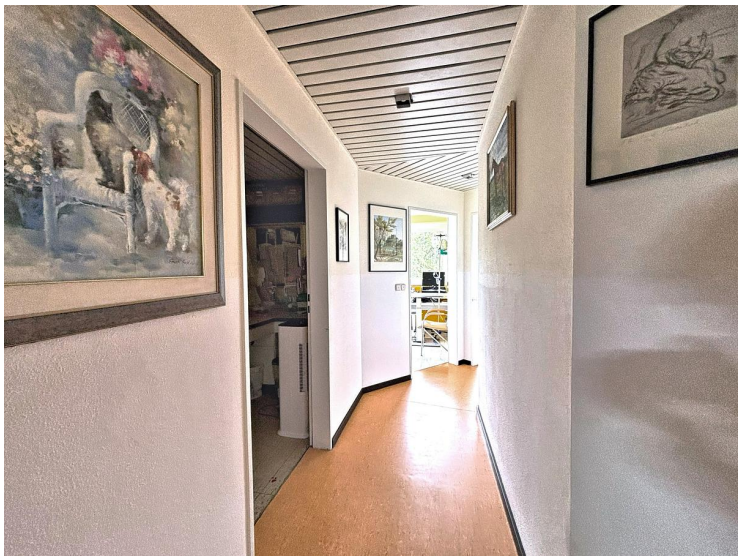














eigen/wert
ein Unternehmen der Münchner Bank eG

- Verkauf und Vermietung von Immobilien
- Marktpreiseinschätzung
- Kapitalanlagen und Investments

Sprechen Sie uns an!

Platin Partner

PREMIUM PARTNER 2013 - 2026

089 2128-3050
www.eigenwert.de | info@eigenwert.de

Ein Unternehmen der Münchner Bank eG