

# Attraktives Gewerbeobjekt in Top-Lage von München-Trudering in 81825 München-Trudering



## Objekt Nr. 4670

**Gewerbefläche:** ca. 1.173 m<sup>2</sup> (EG ca. 458 m<sup>2</sup> + 1 OG ca. 423 m<sup>2</sup> + KG ca. 292 m<sup>2</sup>)

**Grundstücksfläche:** ca. 1.053 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** ca. 1960 – Aufstockung ca. 1970

**Beschreibung:** Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares und großzügig geschnittenes Ladengeschäft im Münchner Stadtteil Trudering. Die Immobilie erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 1.173 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Kellergeschoss. Im Erdgeschoss (ca. 458 m<sup>2</sup>) befindet sich die Hauptverkaufsfläche mit großen, straßenseitigen Schaufenstern. Hier lassen sich Waren oder Dienstleistungen aller Art bestens präsentieren. Zusätzlich sind hier ein Kühlraum, ein Tiefkühlraum sowie ein Büro untergebracht. Das 1. Obergeschoss (ca. 423 m<sup>2</sup>) bietet einen weiteren großzügigen Verkaufsraum sowie einen kleinen separaten Raum. Diese Fläche eignet sich für ergänzende Büro- oder Ausstellungsbereiche. Im Kellergeschoss (ca. 292 m<sup>2</sup>) befinden sich mehrere Nebenräume, darunter WC-Anlagen, Personal- und Lagerräume sowie eine Hebeanlage. Das Anwesen ist für die Anlieferung durch LKW's geeignet. Ebenso sind oberirdische Stellplätze sowie öffentliche Stellplätze vor dem Gebäude vorhanden. Diese Gewerbeimmobilie bietet durch ihre Lage, Größe und Ausstattung ideale Voraussetzungen für verschiedenste Nutzungskonzepte.

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)

**Lage:** Diese Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage in einem hervorragend angebundenen Stadtteil. Direkt vor der Haustür befinden sich mehrere Buslinien, die eine schnelle und bequeme Verbindung in die umliegenden Stadtbereiche ermöglichen. In wenigen Minuten erreichen Sie außerdem die S-Bahn-Station Trudering (S4) sowie die U-Bahn-Linie U2. Von hier aus gelangen Sie beispielsweise in nur zwei Stationen zur Messestadt West und in etwa 20 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof.

**Bezug:** Aktuell ist das Gewerbe vermietet für eine monatliche Kaltmiete i.H. von € 5.724,-- + NK € 450,-- = mtl. Warmmiete € 6.174,--. Der Mietvertrag wurde bis zum 22.07.2028 verlängert

**Gesamtkaufpreis:** € 2.500.000,-- bzw. gegen Höchstgebot

**Energie:** Folgt in Kürze! **Ausweistyp:** , **Endenergieverbrauch:** kWh, Warmwasser ist enthalten , **Energieträger:** , **Baujahr Anlagentechnik:**

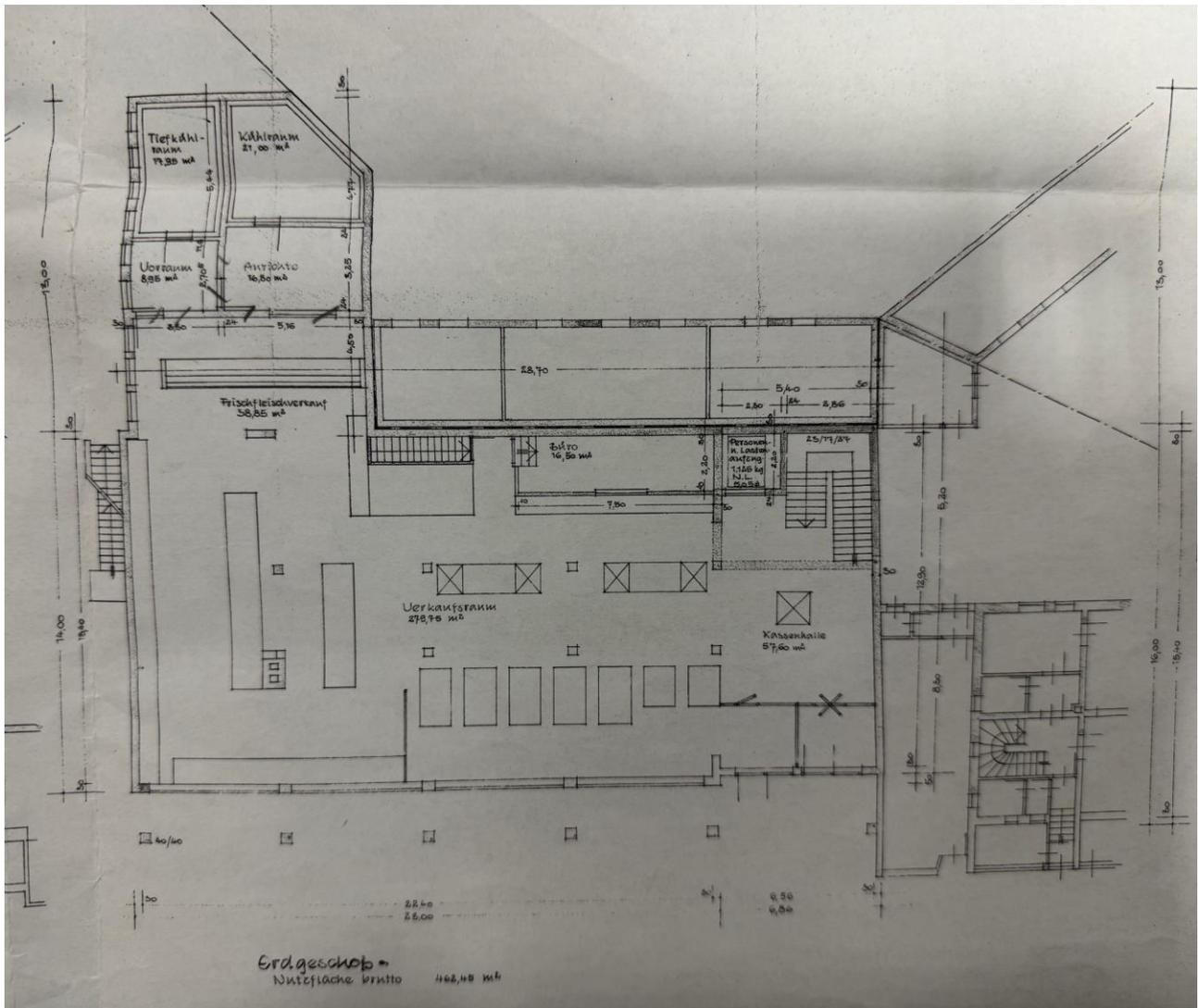
**Besichtigung:** Nach Terminvereinbarung



*Die Objektangaben sind unverbindlich und beruhen auf Angaben des Verkäufers. Die Vermittlung, bzw. der Nachweis des Objektes ist provisionspflichtig. Die zu zahlende Provision beträgt für den Käufer 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis, fällig und zahlbar bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei direkten Verhandlungen ist stets auf uns Bezug zu nehmen. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der vorgenannten Provision. Zwischenverkauf, Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.*

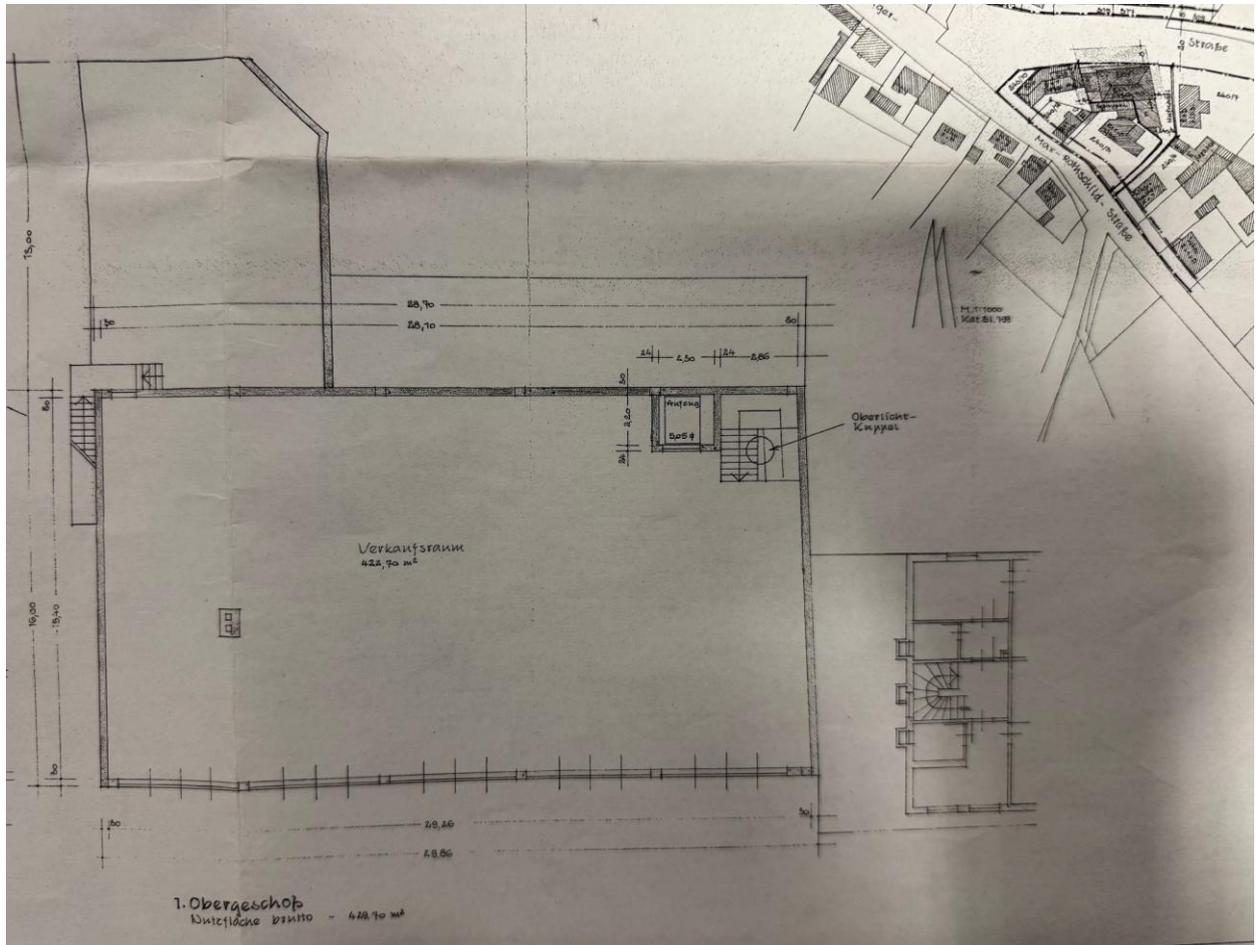
BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)

# Die Grundrisse



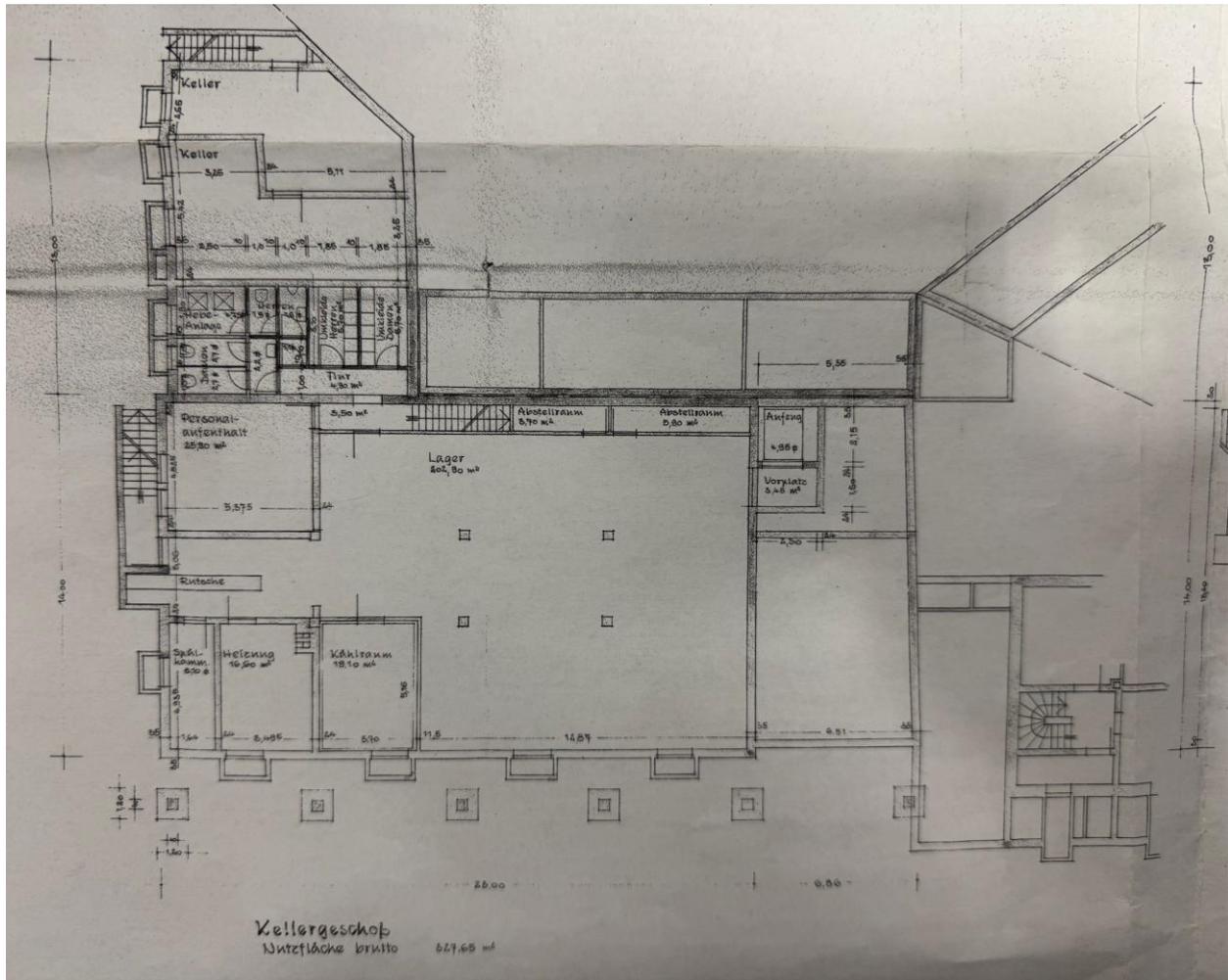
**Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!**  
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)



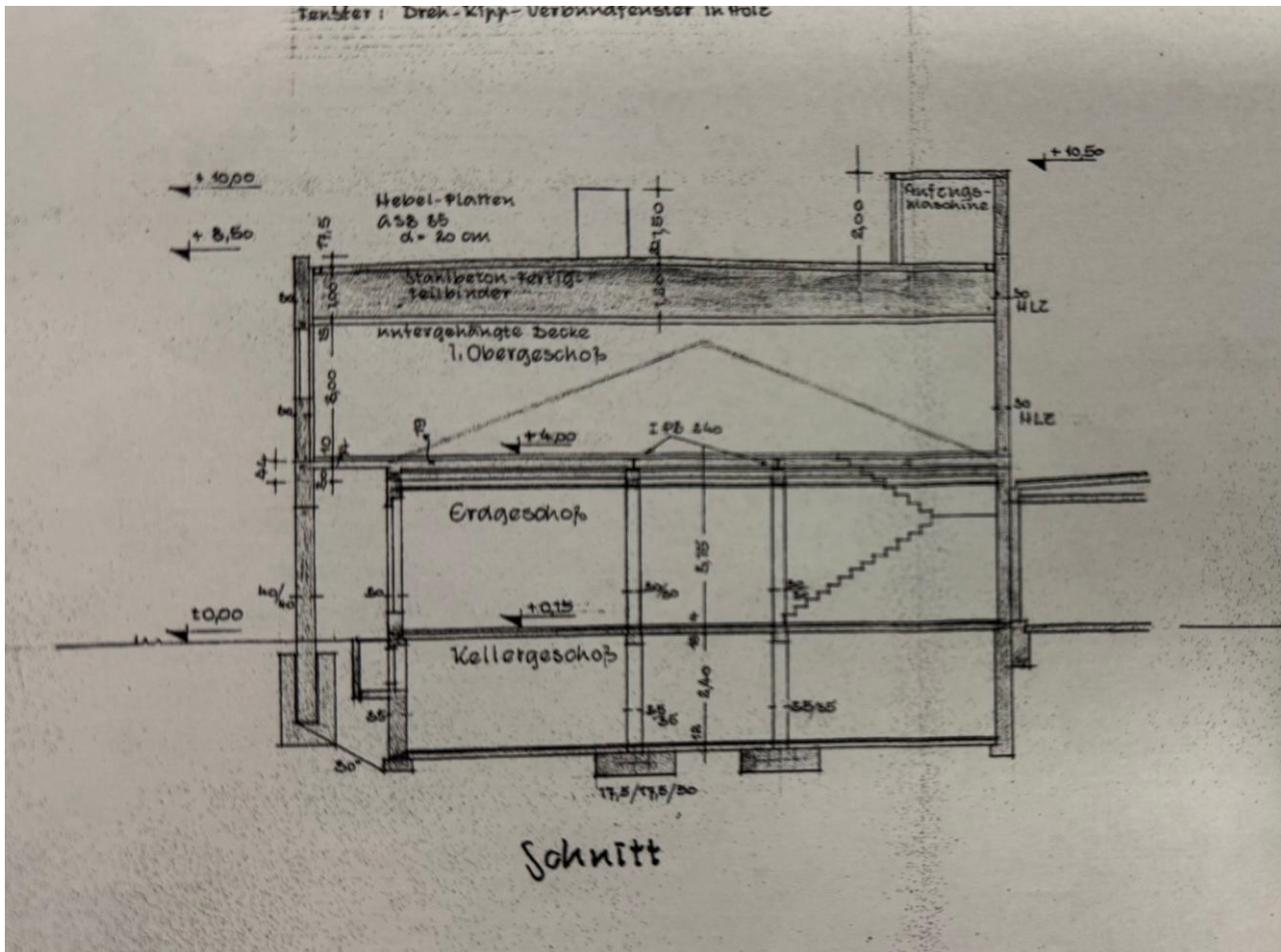
**Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!**  
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)



**Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!**  
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)



**Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!**  
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)