

# - ids immobilien

---

## Martina Stolze

### Immobilien-Exposé

**Laden-/ Gewerbefläche mit 11m  
Schaufensterfront inmitten eines  
Wohngebietes in der Blumenau**

**Objekt-Nr.:**

**953**

## Zur Miete

in München



## Details

Kaltmiete

**3.580 €**

Miete pro m<sup>2</sup>

**22,7 €**

Nebenkosten

**370 €**

Heizkosten

**450 €**

Kaution

**16.065 €**

Gesamtfläche

**ca. 157,4 m<sup>2</sup>**

Ladenfläche

**ca. 157,4 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche

**ca. 157,4 m<sup>2</sup>**

verfügbar ab

**ab sofort - nach Vereinbarung 2006**

Modernisierungen

Baujahr

**1974**

## Stellplätze

**Freiplatz**

Anzahl

**2**

Miete

**50 €**

## Beschreibung

Sehr gut geschnittene, helle Laden- / Büro- / Praxisfläche mit langer Schaufensterfront (ca. 11 m) inmitten eines Wohngebietes mit Supermarkt in der Blumenau.

Die Einheit wurde früher als Apotheke genutzt und war zuletzt an einen Pflegedienst vermietet. Die Gewerbefläche eignet sich nur für "stilles Gewerbe". Vorstellbar wären neben der klassischen Nutzung als Laden-(Büro), auch eine Nutzung der Einheit als Praxis oder für nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes der Bewohner dienen. Keine Gastronomie !

Zur Einheit gehören zwei Freiflächenstellplätze (je 50,-- € zzgl. 19% MwSt.).

## Ausstattung

- Ausstattung nach Absprache -

Wasseranschluss vorhanden.

## Sonstiges

Nutzung als Laden- / Büro- oder Praxiseinheit möglich.

-----  
Nettomiete: 3.580,-- € + 2 Freiflächen-Stellplätze (je 50,-- € zzgl. 19% MwSt.)

Die Betriebskostenvorauszahlung beträgt derzeit mtl. 370,-- €,  
die monatliche Vorauszahlung für Heizung / Warmwasser 450,-- €;  
= 4.500,-- €

zzgl. 19% MwSt. = 855,-- €

= Bruttomiete: 5.355,-- €

-----  
Indexmietvereinbarung !

-----  
Kautions: 3 Bruttomonatsmieten (16.065,-- €)

Die Gewerbeeinheit ist frei. Ein kurzfristiger Bezug ist möglich. Bei Interesse können wir Ihnen eine Besichtigung dieses Objektes jederzeit nach rechtzeitiger, vorheriger telefonischer Abstimmung anbieten.

Wir machen Einzeltermine. Bitte senden Sie uns Ihre Anfrage mit Ihren persönlichen Daten vorab per Email und rufen Sie uns dann - nach Erhalt des Exposés - zur Vereinbarung Ihres individuellen Besichtigungstermines kurz unter einer der folgenden Telefonnummern an:  
089 - 64 18 64 52 oder mobil 0172 - 822 44 16.

-----  
Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir nur vollständig ausgefüllte Anfragen beantworten !



## Lage & Umgebung

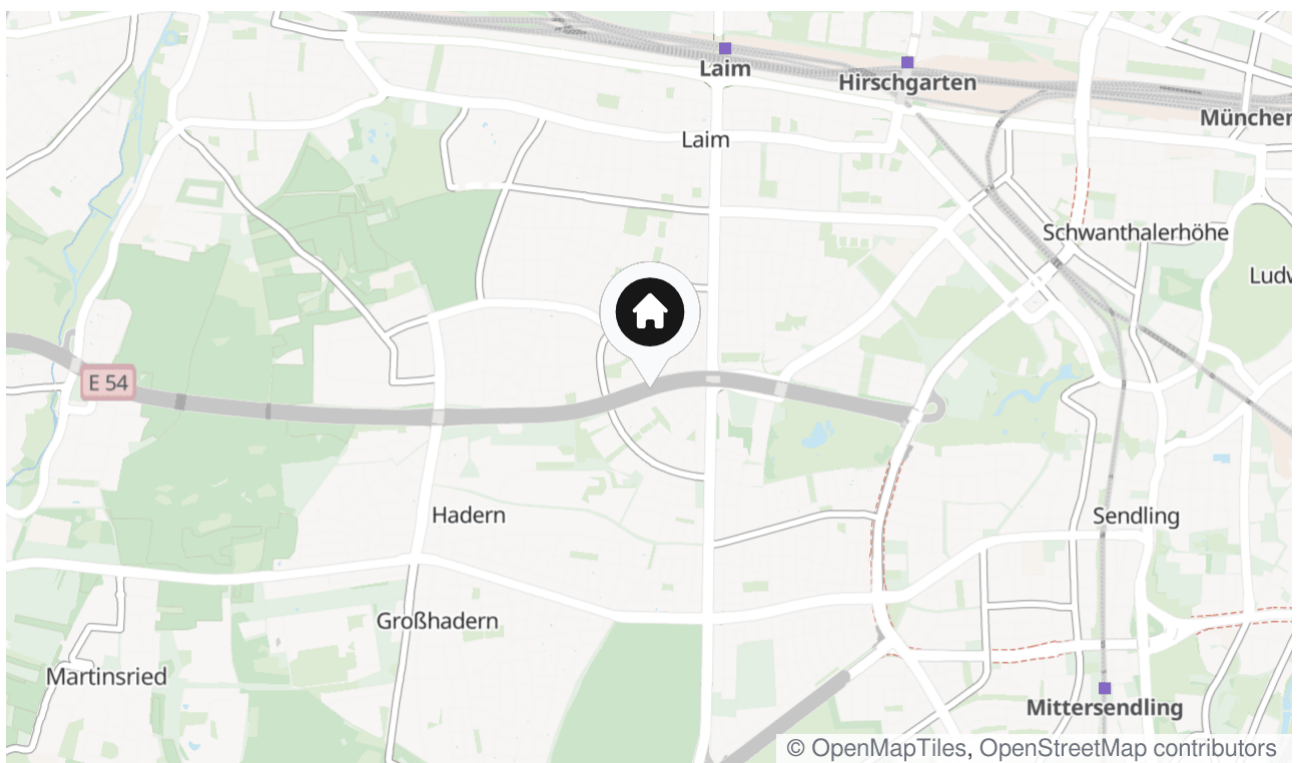
80689 München

Das Objekt liegt sehr verkehrsgünstig inmitten eines Wohngebietes in der Blumenau.

Im direkten Umfeld findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt direkt nebenan), Banken, Ärzte, uvm.

Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut. In der Nähe halten die Buslinien 167, 168 und 56. Die Buslinien fahren zu den U-Bahnen U4 / U5 / U6 sowie zur S-Bahn Pasing/Laim.

Mit dem Auto sind Sie sehr schnell auf der A96. Von dort aus sind auch der Mittlere Ring, sowie die Autobahnen A9 und A95, der Autobahnring A99, die Münchener Innenstadt und die nahegelegenen Berge und Seen schnell erreichbar.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**25.02.2035**

Wärmewert

**473,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Stromwert

**26,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Baujahr

**1974,2006**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**





Bereich vor dem Schaufenster



Aussenansicht





Aussenansicht Schaufenster



Aussenansicht Schaufenster





Umfeld



Bepfanzung vor dem Laden





Grünfläche vor dem Schaufenster



Blick vom Parkplatz





Bereich vor dem Schaufenster



Aussenansicht Schaufenster





Eingangsbereich



Aussenansicht Nord-West



Aussenansicht Süd-West



Aussenansicht Süd





Aussenansicht Süd



Aussenansicht Süd





Aussenansicht Süd-Ost



Aussenansicht Süd-Ost





Aussenansicht Süd-Ost



Aussenansicht Ost



Aussenansicht Nord-Ost



Aussenansicht Schaufenster





Blick aus dem Schaufenster



Verkaufsfläche - Blick zu den Nebenräumen



Labor



Labor





Labor - Blick zur Verkaufsfläche



Verkaufsfläche - Blick zu den Nebenräumen



Windfang - Blick zum Hintereingang



Waschbecken im WC



WC



Schränke im Windfang





Windfang - Blick zur Verkaufsfläche



Verkaufsfläche - Blick zu den Nebenräumen



Verkaufsfläche - Blick zu den Nebenräumen



Büro





Büro - Blick zur Verkaufsfläche



Verkaufsfläche - Blick zum Schaufenster



Verkaufsfläche - Blick zum Schaufenster



Blick aus dem Schaufenster





Verkaufsfläche - Blick zum Schaufenster



Verkaufsfläche - Blick zum Schaufenster.



Blick aus dem Schaufenster



Bereich vor dem Schaufenster





Aussenansicht



Umfeld - Blick vom Parkplatz

## Kontakt

### **ids immobilien - Martina Stolze**

Tucherpark 7

85622 Feldkirchen

Telefon: 089 - 64 18 64 52

E-Mail: [info@ids-immobilien.de](mailto:info@ids-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Martina Stolze

### **Impressum**

[www.ids-immobilien.com/impressum/](http://www.ids-immobilien.com/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.ids-immobilien.com](http://www.ids-immobilien.com)

