Sparkassen
Immobilien-Service

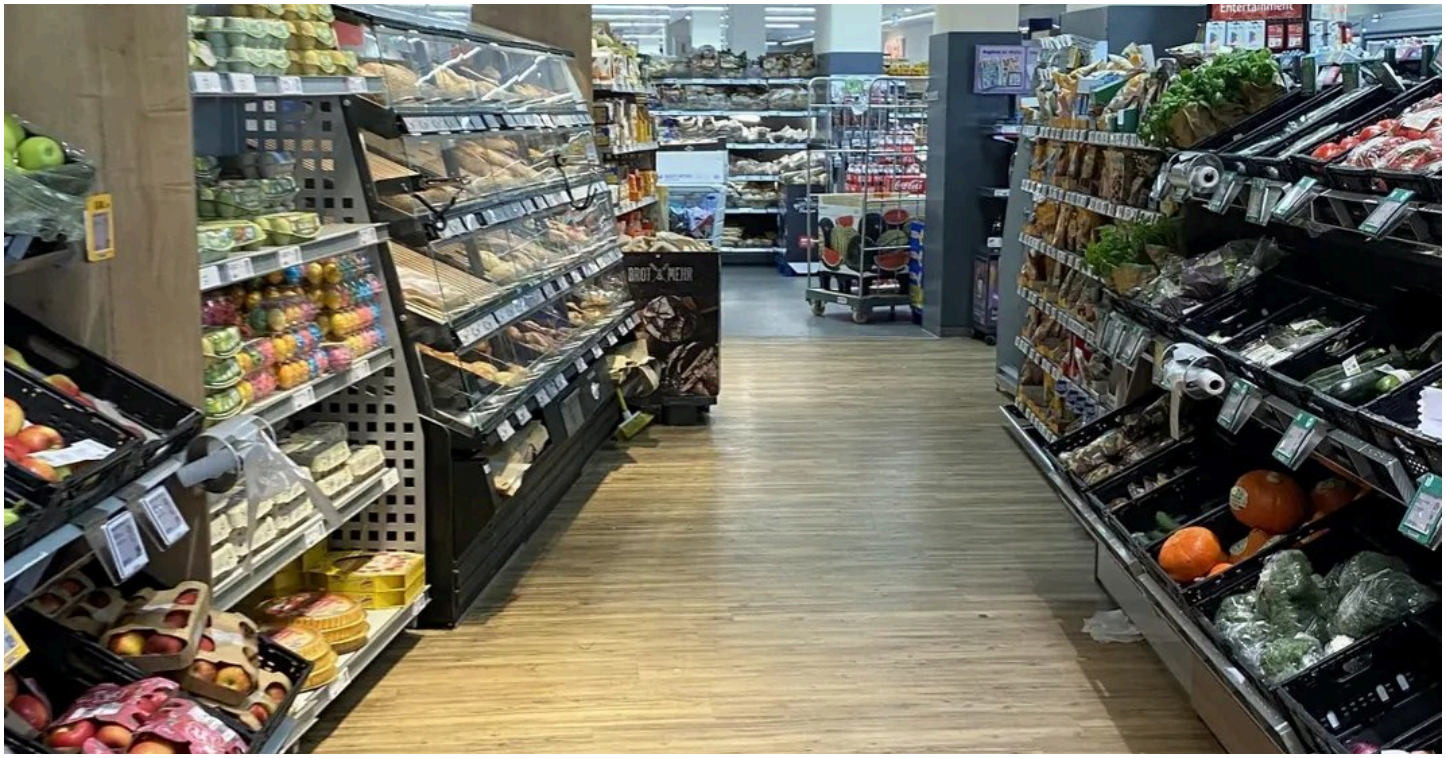


Objekt-Nr. 1/20/020-021/014948

81539 MÜNCHEN

Langjährig, etablierter REWE Supermarkt in München

BAUJAHR	KAUFPREIS
1986	2.500.000 €



Einzelhandel zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**2.500.000 €**
Kaufpreis pro m²	**3.082,61 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**206.476 €**
Hausgeld	**2.711 €**
Gesamtfläche	**ca. 811 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2015**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1986**
Zustand	**Gepflegt**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**11**

Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**25.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**22.03.2032**
Ausstellungsdatum	**22.03.2022**
Endenergieverbrauch	**91 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**C**
Baujahr	**1988**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Julia Ceko
Tel. 089 2167 595 85
Julia.Ceko@sis.de



Außenansicht

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine langfristig vermietete Gewerbeeinheit, die sich ideal für Investoren eignet. Die Einheit ist seit den 1980er Jahren an einen renommierten Lebensmitteleinzelhändler vermietet und genießt dadurch eine gesicherte Mieteinnahme mit einem etablierten Mieter in einer strategisch sehr gut gelegenen Lage.
Die Immobilie befindet sich in einer dicht besiedelten Wohngegend, wodurch ein stetiger Kundenzulauf gesichert ist. Die umliegenden Bewohner nutzen den Supermarkt überwiegend fußläufig oder in Kombination mit öffentlichen Verkehrsmitteln, was die Attraktivität für den Mieter zusätzlich unterstreicht.
Langfristiger Mietvertrag: Seit den 1980er Jahren an REWE vermietet, ein bonitätsstarker und bekannter Mieter im deutschen Lebensmitteleinzelhandel. Zwischenzeitlich wurde die Einheit an Kaiser‘s Tengelmann vermietet. Im Jahr 2014 hat REWE vom Vormietrecht Gebrauch gemacht und ist erneut in die Immobile gezogen.

Lagevorteil: Dicht besiedeltes Wohngebiet, welches eine stabile Kundschaft gewährleistet.

Kundenparkplätze: 11 Tiefgaragen-Einzelstellplätze, die gemeinsam mit der Gewerbeeinheit zum Verkauf stehen (Kaufpreis pro Stellplatz = € 25.000).
Diese werden derzeit vom Mieter REWE untervermietet, da die Mehrheit der Kundschaft auf öffentliche Parkplätze oder fußläufige Zugänge zurückgreift.

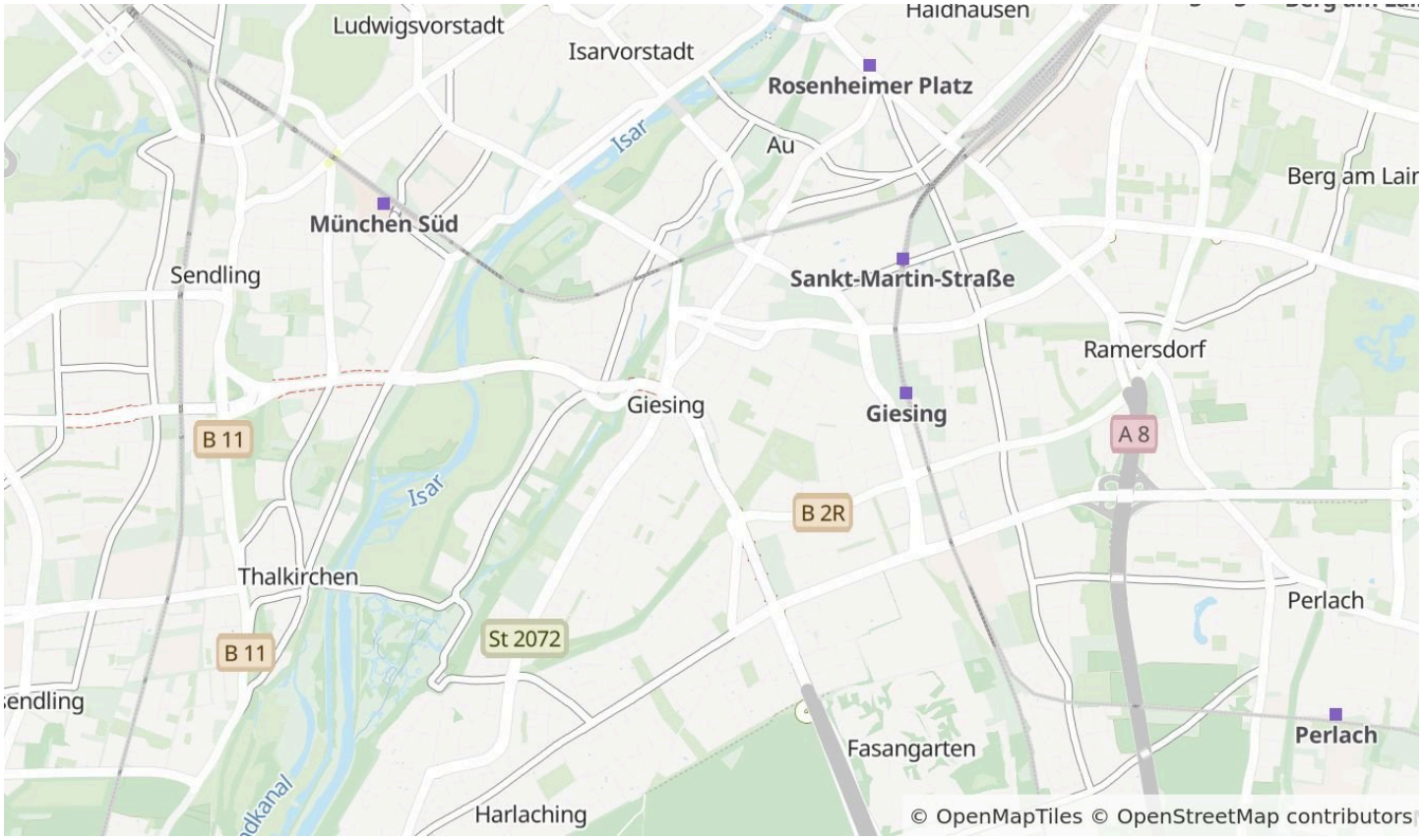
Ebenerdige Anlieferungszone: Praktische und effiziente Logistik, die den Anforderungen eines Lebensmitteleinzelhändlers gerecht wird.

Attraktive Investitionsmöglichkeit: Aufgrund der etablierten Mietstruktur, der hervorragenden Lage und der soliden Bonität des Mieters bietet diese Gewerbeeinheit eine hervorragende Renditeperspektive für langfristige Investoren sowie die Möglichkeit für Eigennutzer.

Frau Julia Ceko
Tel. 089 2167 595 85
Julia.Ceko@sis.de

Diese Immobilie stellt eine solide Anlagemöglichkeit dar, die durch den etablierten
Mietvertrag und die zentrale Lage eine nachhaltige Renditeperspektive bietet.

Frau Julia Ceko
Tel. 089 2167 595 85
Julia.Ceko@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Der 18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching in München zählt etwa 54.000 Einwohner und gilt als eines der gefragtesten Wohnviertel der Stadt. Das Viertel zeichnet sich durch eine vielfältige Bebauung aus, die von Ein- und Zweifamilienhäusern bis hin zu größeren Wohnanlagen reicht. Diese Mischung aus urbaner Dichte und wohnlicher Atmosphäre trägt zur Attraktivität des Bezirks bei.

Besonders prägend für die jüngste Entwicklung des Viertels ist die Neubebauung des ehemaligen Agfa-Geländes auf der gegenüberliegenden Seite der Tegernseer Landstraße. Hier entstand in den letzten Jahren ein modernes Wohn-, Büro- und Gewerbequartier mit rund 1.000 neuen Wohneinheiten und mehr als 1.200 Arbeitsplätzen. Diese Entwicklung hat das Einzugsgebiet des angebotenen Supermarktes erheblich erweitert und sorgt für eine nachhaltige Nachfrage in unmittelbarer Nähe.

Untergiesing-Harlaching profitiert zudem von seiner zentralen Lage und der hervorragenden Anbindung an das Münchner Stadtzentrum. Dank seiner Nähe zur Innenstadt und der hervorragenden Verkehrsanbindungen durch die Tegernseer Landstraße, den öffentlichen Nahverkehr und die nahegelegene Isar ist das Viertel bei Bewohnern und Pendlern gleichermaßen beliebt.

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in einer prominenten Lage an der stark frequentierten Tegernseer Landstraße, Ecke Reginfriedstraße, direkt am Mittleren Ring – einer der wichtigsten Verkehrsachsen Münchens. Umgeben von mehreren großen Mehrfamilienhausanlagen bietet die Lage eine hohe Kundendichte, die das Potenzial des Standorts als Nahversorger-Standort optimal ausschöpft.

Die unmittelbare Nachbarschaft umfasst eine Vielzahl von ergänzenden Einrichtungen, darunter ein Fitnessstudio, eine Kindertagesstätte, ein Hotel und verschiedene Unternehmen. Nahegelegene Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Arztpraxen, Apotheken, Friseure sowie Restaurants und Imbisse, runden das vielfältige Angebot in der Mikrolage ab.

Dank der Ecklage des Gebäudes genießt die Gewerbeeinheit eine hervorragende Sichtbarkeit vom Mittleren Ring aus, was die Erreichbarkeit für potenzielle Kunden zusätzlich verbessert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet. Die nächste U-Bahn-Station „Wettersteinplatz“ (U1) sowie die Tram-Linien 25 und N27 sind in nur vier Gehminuten erreichbar, was die Attraktivität der Lage für Anwohner und Besucher gleichermaßen steigert.

Frau Julia Ceko
Tel. 089 2167 595 85
Julia.Ceko@sis.de



Eingang



Außenansicht

Frau Julia Ceko

Tel. 089 2167 595 85

Julia.Ceko@sis.de



Anlieferungszone



Umgebung

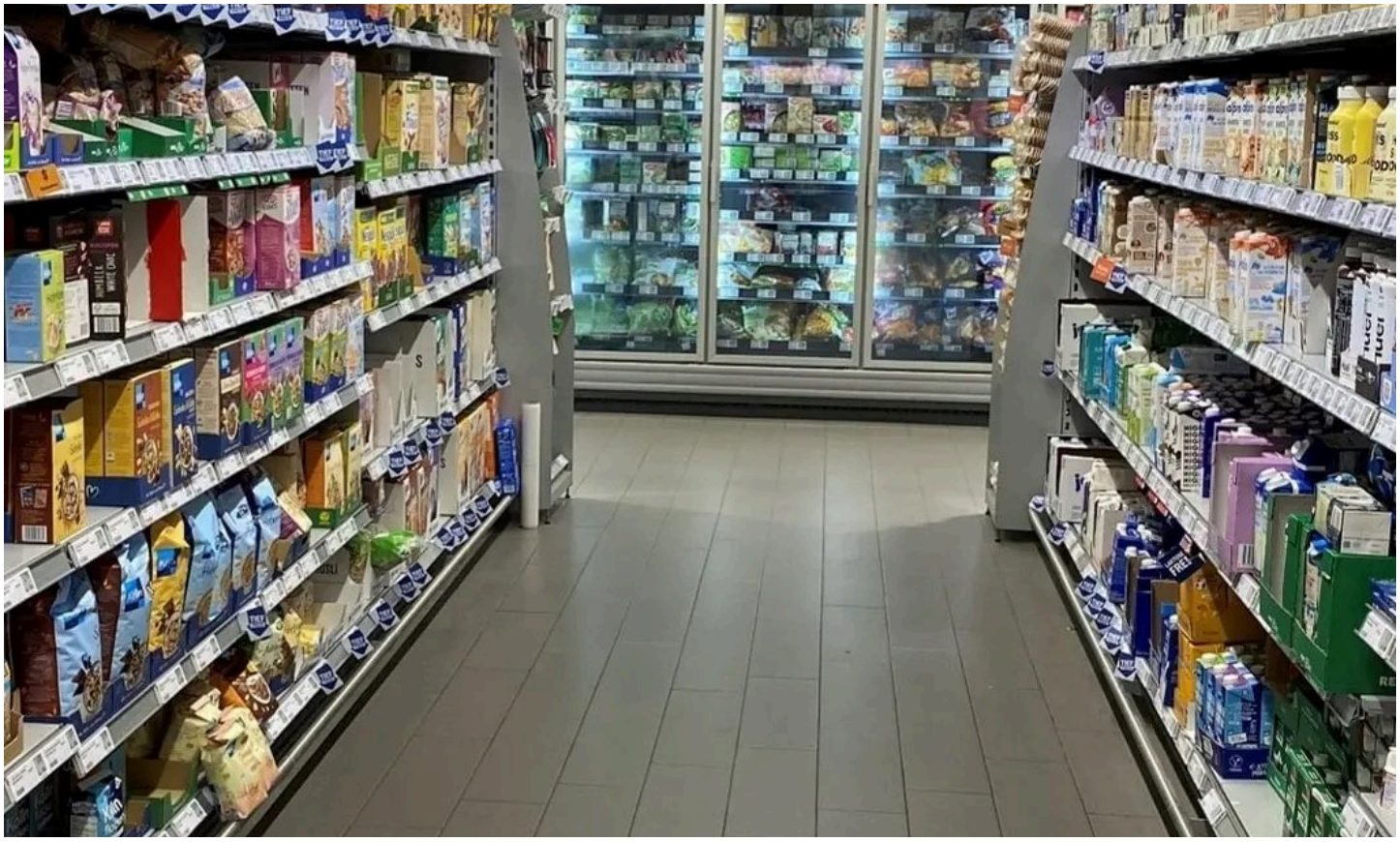
Frau Julia Ceko

Tel. 089 2167 595 85

Julia.Ceko@sis.de



Straßenansicht



Ladenfläche

Frau Julia Ceko

Tel. 089 2167 595 85

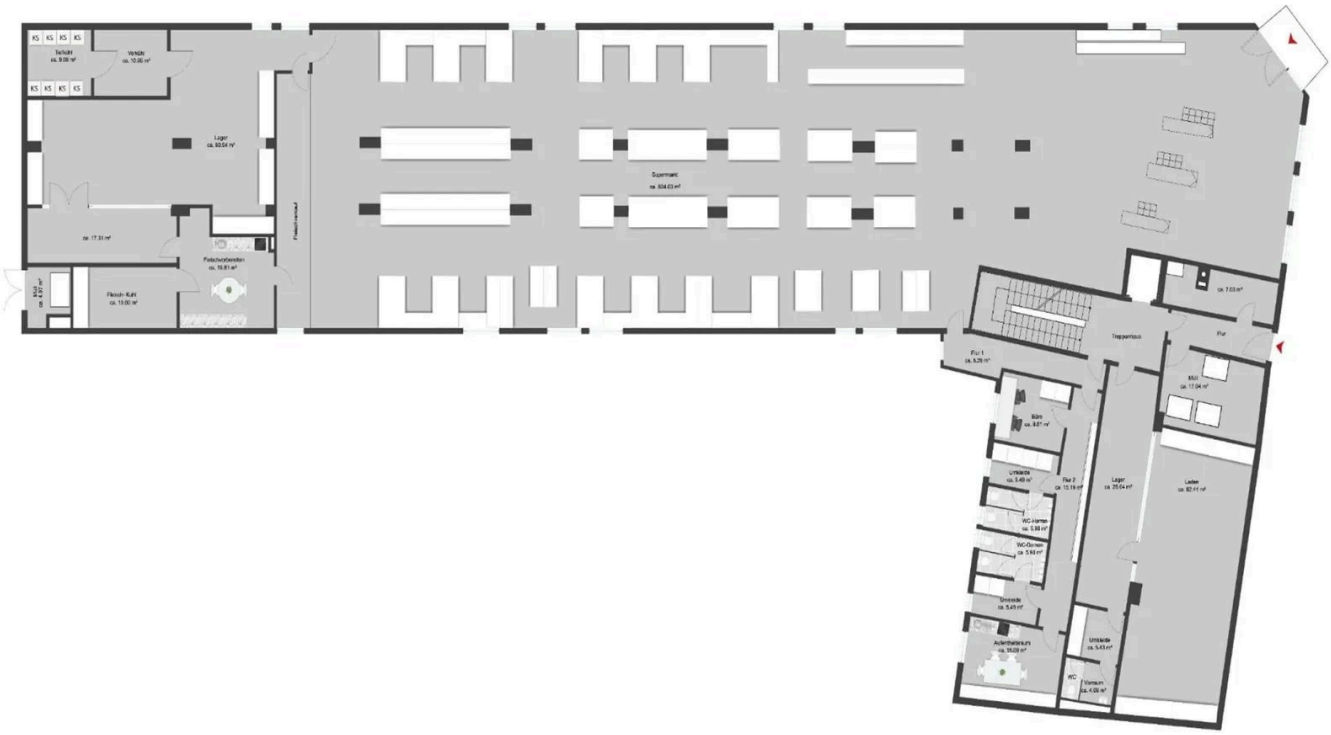
Julia.Ceko@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH

Frau Julia Ceko
Tel. 089 2167 595 85
Julia.Ceko@sis.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Julia Ceko

Tel. 089 2167 595 85

Julia.Ceko@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— barrierefrei

— Ideal zur Kapitalanlage und Eigennutzung

— Hohe Visibilität durch Ecklage

— Starke Nachfrage nach Geschäften des täglichen Bedarfs, durch umliegende Wohnsiedlung

— Langjähriges, renommiertes und bonitätsstarkes Lebensmittelunternehmen (REWE) als Mieter

— Faktor 10,7-fach = 9,3% Rendite

— m^2-Preis unter € 2.743

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Julia Ceko
Tel. 089 2167 595 85
Julia.Ceko@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Julia Ceko

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 85

E-Mail: Julia.Ceko@sis.de

Diese Immobilie online