



Objektnummer 1059#Is9Wih

## Giesing: 2 gut vermietete Ladeneinheiten

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	1.230.000,00 €
<b>Provision</b>	3,57 % inkl. MwSt.
<b>Nutzfläche</b>	140,4 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	2004
<b>Zustand</b>	Gepflegt

**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



*Heizungsart*  
*Befeuerung*

*Fernwärme*  
*Fernwärme*

## ***Energieausweis***

*Energieausweistyp*

*Bedarfsausweis*

*Gültig bis*

*04.01.2025*

*Energiebedarf*

*77.0*

*Energieträger*

*Fernwärme*

*Energieeffizienzklasse*

*C*

*Baujahr*

*2004*

*Ausstelldatum*

*04.01.2025*

*Geltende EnEV*

*2014*

*Gebäudeart*

*Gewerbe*

## ***Objektbeschreibung***



### **Objektbeschreibung**

*Diese Ladeneinheiten befinden sich im 2004 errichteten Gebäude der "Giesinger Freiheit". Sie liegen unmittelbar nebeneinander. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus rund 100 Wohnungen und Läden mit den dazu gehörigen Tiefgaragenplätzen. Die komplette Anlage macht einen gepflegten Eindruck.*

*Beide Läden weisen eine hohe Kundenfrequenz auf. Diese wird sicherlich auch durch den in unmittelbarer Nähe befindlichen Supermarkt erhöht.*

*Den Laden Nr. 1, im beigefügten Grundriss gelb markiert, weist insgesamt ca. 59 qm Verkaufsfläche auf. Zusammen mit dem Büro, dem Flur mit der Teeküche sowie dem WC und dem Eingangsbereich umfasst die Gesamtfläche 82,03 qm. Als Sondernutzungsrecht ist die gepflasterte Fläche davor zugeordnet.*

*Diese Ladeneinheit ist seit vielen Jahren zum Betrieb einer Postfiliale vermietet. Mit dem jetzigen Betreiber besteht ein Mietvertrag bis 2030. Der Mietpreis erhöht sich gemäß der vereinbarten Staffel. Das Mietverhältnis verläuft ohne Störungen.*

*Die Ladeneinheit 12, im Grundriss rot markiert, besteht aus der Verkaufsfläche mit rund 47 qm, einem Büro mit der Teeküche, dem Flur sowie einer Toilette. Zusätzlich ist noch als Sondernutzungsrecht die gepflasterte Fläche vor dem Laden zugehörig.*

*Der Mietvertrag mit der Hofpfisterei besteht bereits seit der Fertigstellung 2006. Eine hohe Kundenfrequenz ist auch in Krisenzeiten normal. Insofern ist auch hier eine zuverlässige Mietzahlung gegeben.*

*Grundsätzlich können die Läden auch einzeln erworben werden.*

### **Sonstiges**

*Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben habe ich von der Verkäuferseite oder der Hausverwaltung erhalten. Diese werden ungeprüft weiter gegeben. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit haften wir nur bei grobem Verschulden.*

*Dieses Exposé ist nur für Sie als Auftraggeber bestimmt. Eine unberechtigt Weitergabe an Dritte ist verboten und verpflichtet zum Schadenersatz.*