



Objektnummer 1228#Is9Wih

## Vermieteter und gut frequentierter Friseursalon in der "Giesinger Freiheit"

### Eckdaten

Kaufpreis	521.000,00 €
Nebenkosten	250,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt.

**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



<b>Nutzfläche</b>	<b>58,4 m²</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2004</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Fernwärme</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>11.02.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>68.1</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2004</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>11.02.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Diese Gewerbeeinheit hat durch umliegenden, hoch frequentierten Ladeneinheiten (Post Filiale, Aldi) eine optimale Lage. Hier trifft ein Wohnquartier auf wenige Gewerbeeinheiten.**



### Objektbeschreibung

*Diese Gewerbeeinheit mit der Nummer 12 befindet sich im 2004 errichteten Gebäude der "Giesinger Freiheit". Die Eigentümergemeinschaft besteht aus rund 100 Wohnungen und Länden mit den dazu gehörigen Tiefgaragenplätzen. Die komplette Anlage macht einen gepflegten Eindruck.*

*Seit Oktober 2023 wird diese Einheit im Erdgeschoss als Friseursalon genutzt. Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt durchgeführten Renovierung von Boden und Wänden erscheint er freundlich und hell. Der Mietvertrag mit diesem sehr zuverlässigen Mieter wurde für 5 Jahr fest vereinbart. Die Einheit besteht aus der Verkaufsfläche, einem Büro mit der Teeküche sowie einer Toilette. Zusätzlich ist noch als Sondernutzungsrecht die gepflasterte Fläche vor der Gewerbeeinheit zugehörig.*

### Ausstattung

*Großformatige, helle Fliesen und vom Designer gestaltete Wandeinbauten vermitteln ein modernes, freundliches Erscheinungsbild.*

### Sonstiges

*Gemäß den Protokollen sind keine Sonderumlagen oder ähnliches zu befürchten. Außerdem wurde in der Vergangenheit die Rücklage stetig dotiert. So gehören zu dieser Einheit eine Instandhaltungsrücklage von 6.107.49 € zum 31.12.2024.*

*Die im Mietvertrag vereinbarte Jahreskaltmiete beträgt ab dem 1.01.2026 € 22.800,-- p. a.*

*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.*





**Peter Frei Immobilien**

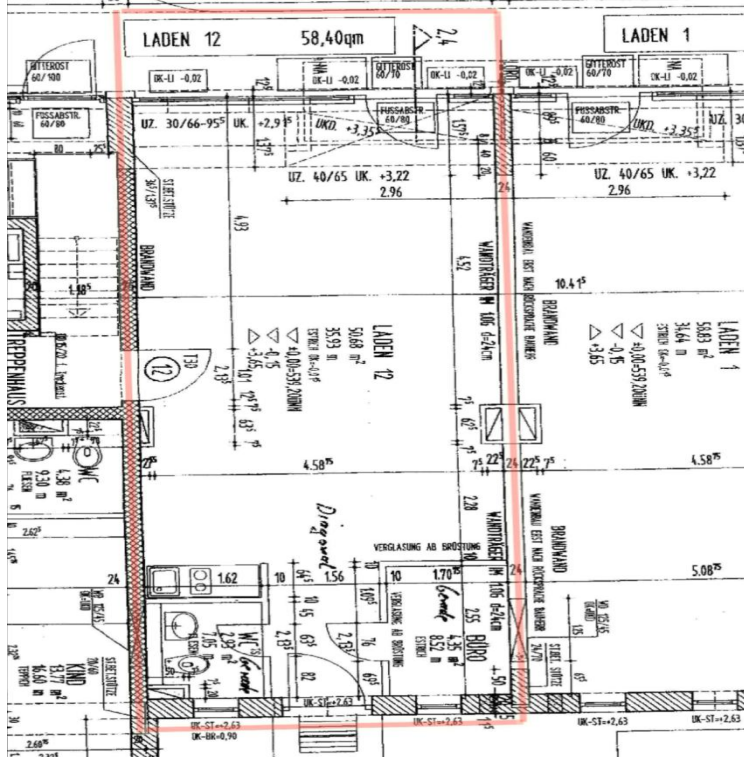


**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



## Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

Online ansehen



**Peter Frei Immobilien**

**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)