



impro Immobilienverwertung GmbH  
Herr David Trenkler  
Lärchenstraße 7  
01097 Dresden

Telefon +49 351 8993361  
Telefax +49 351 8993321  
Mobil +49 152 02647695  
E-Mail trenkler@impro.de  
Website www.impro.de



### Büro- und Geschäftshaus in zentraler Lage

ID 0531/24

€ gegen Gebot (unverb. Markt. 3.948.000 EUR)

% zzgl. 7,14% Provision inkl. MwSt.

📍 81379 München

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	947,00 m <sup>2</sup>	Baujahr	1984	Sanierung	2011
Gewerbefläche	286,02 m <sup>2</sup>	Lagerfläche	287,90 m <sup>2</sup>	Bürofläche	329,93 m <sup>2</sup>
Balkon	Ja	Energieausweis	nicht vorhanden	Ist-Miete p.a	87.864 EUR
Sozial-/Nebenfläche	42,94 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenstellplätze	9	Erschließung	voll erschlossen
Energieträger	Gaszentralheizung				

### Objektbeschreibung

- südwestlicher Stadtteil von München im Gewerbegebiet Thalkirchen-Obersending
- ca. 7 km vom Stadtzentrum München entfernt
- sehr gute infrastrukturelle Erschließung
- gute Verkehrslage, direkt an der B 11, Entfernung zur A 95 ca. 3 km
- strukturstarke Region, gute Gewerbelage

- Bei der zum Verkauf stehende Liegenschaft handelt es sich um ein 947 m<sup>2</sup> großes Gewerbegrundstück, welches mit einem Büro- und Geschäftshaus nebst Tiefgarage bebaut ist. Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine größerer Kaltlagerhalle. Ein Teil der Räumlichkeiten ist sanierungsbedürftig bzw. bestehen hier noch offene Restbauleistungen.

### Büro- und Geschäftshaus

- 3-geschossig, voll unterkellert
- Massivbauweise mit Flachdach
- Eingangsbereich mit Vordach
- Holzrahmenfenster, Isolierverglasung
- Gaszentralheizung, überwiegend Plattenheizkörper
- Fußböden überwiegend Kunststoff, Bäder und Küchen gefliest, Steinfußboden im Treppenhaus
- Feuertreppe erschlossen zum 1. Obergeschoss
- Sanierungsstau/Restbauleistung vorhanden

### Nutzung/Nutzflächenverteilung:

- Kellergeschoss: Heizungsraum, Tiefgarage mit 9 Stellplätzen vermietet, 3 sonstige Räume vermietet (42,94 m<sup>2</sup> Sozial- und Nebenfläche, sonstige Flächen)

- Erdgeschoss: Kaltlagerhalle vermietet (287,90 m<sup>2</sup> Lagerfläche), 1 Büroraum leerstehend und entkernt, weitere Büroräume vermietet (118,93 m<sup>2</sup> Bürofläche)
- Obergeschoss: Tanzschule vermietet (286,02 m<sup>2</sup> Gewerbefläche), Büroräume leerstehend und entkernt (103,93 m<sup>2</sup> Bürofläche)
- Dachgeschoss: Bürofläche aktuell eigengenutzt (107,07 m<sup>2</sup> Bürofläche)

### **Außenanlagen**

- gepflasterte Zufahrt mit Toranlage
- Tiefgarage mit 9 Stellplätzen mit gepflasterter Zufahrt und Schwingtor
- Stellplatzmöglichkeiten im Hof vorhanden
- Einfriedung vorhanden

### **Hinweise:**

- Verkauf im Rahmen eines Insolvenzverfahrens, ein schriftliches Kaufangebot ist erforderlich. Unverbindliche Marktbewertung: 3.948.000 EUR
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

### **Sonstiges**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

