



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MG-74247

Anlageimmobilie in TOP-Lage – direkt am Bahnhof Ottobrunn

Eckdaten

Kaufpreis	450.000,00 €
Jahresnettomiete	19.800,00 €
Faktor	22,7
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Gesamtfläche	114,0 m²
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bodenart	Marmor, Teppich, Parkett
Befuerung	Gas
Klimatisiert	
Stellplatzart	Tiefgarage

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.11.2030
Energiekennwert	159 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	09.11.2020
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in einer der gefragtesten Lagen von Ottobrunn – unmittelbar im Zentrum und in direkter Nähe zum S-Bahnhof. Dank der hervorragenden Sichtbarkeit und der hohen Passantenfrequenz eignet sich der Standort ideal für Unternehmen, die von einer starken Präsenz und optimaler Erreichbarkeit profitieren möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die S-Bahn-Station ist nur wenige Schritte entfernt und sorgt für eine schnelle Verbindung nach München und ins Umland. Auch für Autofahrer ist die Lage optimal – über die nahegelegene A8 und A99 ist das Objekt bestens erreichbar.

Das Umfeld ist geprägt von einer gesunden Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomie, was für eine hohe Laufkundschaft und eine attraktive Nachbarschaft sorgt. Zudem befindet sich das Objekt in einem gewachsenen Wohn- und Geschäftsumfeld mit hoher Kaufkraft, das ideale Voraussetzungen für nachhaltigen Geschäftserfolg bietet.

Objektbeschreibung

Lage, Lage, Kapitalanlage!

Eventuell besteht die Möglichkeit der Umwandlung von Gewerbe zu wohnen, sogar zu einer Kurzzeitvermietung (gewerbliches wohnen unter 6 Monaten, da es sich um ein Mischobjekt handelt und derzeit Gewerbe ist).

Diese äußerst attraktive Gewerbeeinheit bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, sich in absolut frequentierter Bestlage von Ottobrunn zu positionieren – unmittelbar am Bahnhof und somit mit maximaler Sichtbarkeit sowie idealer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 114 m², verteilt auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss stehen ca. 55 m² Laden- oder Verkaufsfläche zur Verfügung, die durch ihre großzügige, 5 Meter breite Fensterfront hervorragend belichtet ist und ideale Präsentationsmöglichkeiten bietet. Die moderne Schaufensterfront gewährleistet eine optimale Außenwirkung und bietet eine perfekte Plattform zur Darstellung Ihres Angebots – sei es im Bereich Einzelhandel, Dienstleistung oder als stilvolles Büro mit Kundenverkehr.

Ein Gastronomiebetrieb ist nicht möglich. Ideal wären z. B. eine Fahr-, Tanz- oder Sportschule, ein Büro (Steuerberater, Immobilienmakler, Versicherungsbüro) oder ggf. eine Physiotherapie, Massagepraxis, ein Kosmetikstudio oder Nageldesign.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Im Untergeschoss befinden sich ca. 59 m² flexibel nutzbare Fläche, die sich perfekt als Lager, Sozialraum oder erweiterter Arbeitsbereich eignet. Besonders praktisch: Die Einheit ist mit einer kleinen Teeküche sowie einem separaten WC ausgestattet, sodass auch längere Aufenthalte für Mitarbeiter oder Kunden komfortabel gestaltet werden können.

Das Gebäude wurde 1984 in solider Bauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Raumaufteilung erlaubt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von klassischem Einzelhandel über Kosmetik- und Wellnesskonzepte bis hin zu Praxisräumen, kleinen Agenturen oder Showroom-Lösungen. Eine Umwandlung in eine Wohnung zur dauerhaften oder kurzfristigen Vermietung ist wahrscheinlich auch möglich. Um die entsprechenden Genehmigung hat sich der Käufer selbst zu kümmern.

Die Mikrolage ist ohne Übertreibung exzellent: Direkt an der S-Bahn-Station gelegen, profitieren Sie von hoher Passantenfrequenz, optimaler ÖPNV-Anbindung sowie einem gewachsenen Umfeld mit hoher Kaufkraft. Kunden und Mitarbeiter erreichen Sie bequem – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw.

Das Objekt ist derzeit an sympathische junge Leute vermietet. Miete liegt bei 1.650,- € zzgl. 80,- € für den Tiefgarageneinzelstellplatz.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Highlights im Überblick:

- **Erstklassige Lage direkt am Bahnhof Ottobrunn**
- **Ca. 55 m² helle Ladenfläche im EG mit 5 Meter Schaufensterfront**
- **Ca. 59 m² vielseitig nutzbare Fläche im UG**
- **Kleine Küche und separates WC vorhanden**
- **Gepflegtes Gebäude aus dem Baujahr 1984**
- **Ideal für Einzelhandel, Dienstleistung, Praxis oder Büro**
- **Flexible Nutzung, sofort verfügbar zur Eigennutzung oder Vermietung**

Zulässige Nutzungen gem. Bebauungsplan Nummer 69: Gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 6 Mischgebiete

2.) Geschäfts- und Bu?rogebäude,

3.) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4.) sonstige Gewerbebetriebe,

5.) Anlagen fu?r Verwaltungen sowie fu?r kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Rücklagen belaufen sich zum Stand 30.09.2024 auf insgesamt 45.220,64 €, wovon ein rechnerischer Anteil von 4.883,84 € auf diese Einheit entfällt.

Das Hausgeld beträgt gesamt 421,00 € (wovon ca. 242,00 € auf Mieter umlegbare Kosten sind und 54,00 € Zuführung zur Rücklage).

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Ihr Unternehmen in einer der besten Lagen von Ottobrunn zu etablieren. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins persönlich zur Verfügung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an. Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de. Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren. Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen.

Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

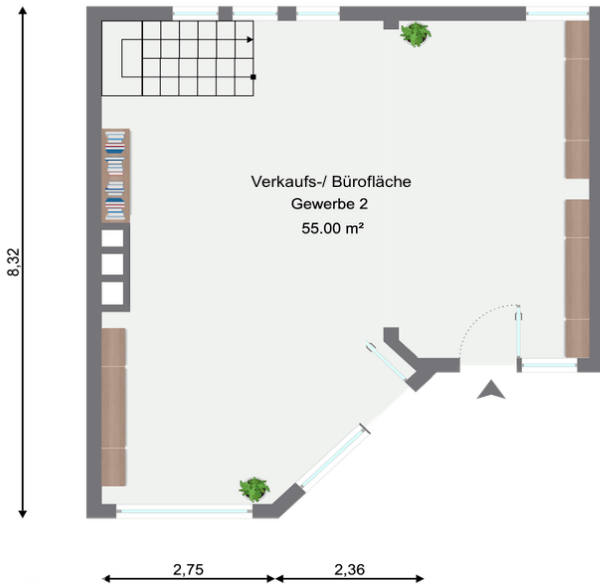
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)