



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MGa-80091

**Preis angepasst: Voll ausgestattete Kultkneipe in zentraler Lage von München-Sendling**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>369.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>4,76 % inkl. MwSt.</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>42,0 m<sup>2</sup></b>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Baujahr</b>	<b>1909</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Die Kneipe liegt im Herzen von München-Sendling, einem traditionsreichen Stadtteil mit lebendiger Nachbarschaft und guter Infrastruktur. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Wohnhäuser, kleine Betriebe und weitere gastronomische Betriebe, ein ideales Umfeld für eine etablierte Nachbarschaftskneipe.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Gäste aus allen Teilen der Stadt bequem anreisen können.*

*Das Umfeld spricht unterschiedliche Zielgruppen an: Anwohner aus den umliegenden Quartieren, Beschäftigte aus Handwerk, Handel und Großmarkt, sowie Besucher der nahen Freizeitachsen wie Westpark und Schlachthof-Kulturareal. Das Ergebnis ist ein vielseitiges Einzugsgebiet mit klaren Stoßzeiten – vom Frühkaffee über den Mittag bis zum späten Abend –, das sich hervorragend für ein authentisches, quartiernahes Kneipenkonzept eignet.*

*Sendling steht für echtes Münchner Lebensgefühl nämlich bodenständig, gesellig und herzlich. Genau hier hat das „A21“ seinen festen Platz seit vielen Jahren.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

***Zum Verkauf steht die traditionsreiche Kneipe „A21“ in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus in der Aberlestraße im beliebten Münchner Stadtteil Sendling. Nach Anpassung des Angebotspreises und aufgrund der sofortigen Verfügbarkeit bietet sich hier die Möglichkeit, ein gepflegtes Kultlokal in zentraler Lage kurzfristig zu übernehmen.***

***Der Gastraum umfasst rund 30 m<sup>2</sup> und bietet Platz für eine klassische Theke mit Zapfanlage sowie mehrere Sitzplätze im rustikalen Stil. Hier treffen sich Nachbarn, Stammgäste und neue Gesichter, ein echtes Stück Münchner Kneipentradition.***

***Im Keller befindet sich zusätzlich ein ca. 12 m<sup>2</sup> großer Abstellraum, der ideal als Lagerfläche oder Getränkeraum genutzt werden kann. Der Raum ist mit einem neuen Laminatboden sowie einem großen Regal ausgestattet.***

***Das Lokal ist voll eingerichtet, sofort frei und brauereifrei (an keine Brauerei gebunden). Spielautomaten sind nicht fest vergeben und können frei verhandelt bzw. nach Wunsch geregelt werden. Damit bietet das Objekt die Möglichkeit, ein bestehendes Konzept fortzuführen oder neue Ideen in bewährter Umgebung zu verwirklichen.***

***Öffnungszeiten: Aktuell bis 22:00 Uhr. Ein Antrag auf verlängerte Öffnungszeiten wurde bereits gestellt; die Voraussetzungen dafür liegen vor. Nach Genehmigung ist ein Betrieb bis 05:00 Uhr in der Früh möglich (vorbehaltlich behördlicher Entscheidung).***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

*Alle Highlight auf einen Blick:*

- *Gastraumfläche: ca. 30 m<sup>2</sup>*
- *Abstellraum im Keller mit ca. 12 m<sup>2</sup>*
- *Voll möbliert und betriebsbereit (Ausstattung inkludiert)*
- *Brauereifrei und somit freie Konzeptgestaltung*
- *Automatenfrei*
- *großer Kühlthekenbereich mit Zapfanlage, Kühlmöglichkeiten und Gläserregalen*
- *Authentische Innenausstattung mit Sitzbänken und Holzelementen*
- *Außengastronomie mit 3 genehmigten Tischen direkt vor dem Lokal*
- *Schanigarten genehmigt*
- *Gute Infrastruktur, gewachsenes Umfeld und Laufkundschaft*

*Ein solides Kultlokal für Gastronomen, die Tradition bewahren und zugleich ihre eigene Handschrift setzen möchten.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

**Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus aus der Gründerzeit. Die historische Fassade und die solide Bausubstanz verleihen der Kneipe ein unverwechselbares Erscheinungsbild und machen sie zu einem Teil des authentischen Münchner Stadtbildes. Amtlicher Listenauszug (BLfD): Eintrag D-1-62-000-12**

**Das Gebäude steht unter Denkmalschutz (§ 2 DSchG). Eine Energieausweispflicht besteht daher nicht.**

**Der Angebotspreis wurde von ursprünglich 398.000 € auf 369.000 € angepasst. Ziel ist es, dem Objekt zusätzliche Marktdynamik zu geben und eine zügige, faire Abwicklung zu ermöglichen.**

**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.**

**Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer an. Das erleichtert uns die Abstimmung von Terminen.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.**

### **FALC-Immobilien**

**Büro München - Luise-Kiesselbach-Platz 31 in 81377 München**

**Büro Neubiberg - Hauptstraße 24 in 85579 Neubiberg**

**<https://www.falcimmo.de/immobilien-muenchen.html>**

**Mobil (07:00 - 20:00 Uhr): 0170 4141 395**

**Büro (10:00 - 16:00 Uhr): 089 78 70 77 10?**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



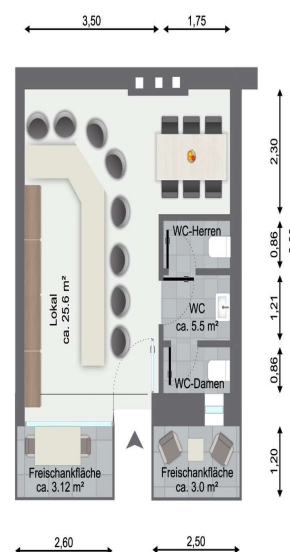
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)