

**TOP Kapitalanlage - 5,5% RENDITE - namhafter Mieter -
langfristig vermietet**

Obermarkt, 82515 Wolfratshausen



Frei ab:	vermietet
Gesamtfläche:	136 m ²
Ausstattung:	gehoben
Verkaufsfläche:	82 m ²
Etage(n):	0 Etage
Parkfläche(n):	1) 20000,- €
Kaufpreis:	499000,- €
Rampe:	—
Keller:	—
Personenaufzug:	—

Immobilientyp:	Laden
Baujahr:	1600
Zustand:	Vollständig Renoviert
Heizung:	Zentralheizung
Bodenbelag:	Fliesen
Schaufensterfront:	6 m
Zulieferungsart:	Von Vorn
Modernisierung:	2014
Provision:	1,19% des Kaufpreises
Lastenaufzug:	—



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)





Alle Angaben basieren auf den uns von dritter Seite erteilten Informationen. Sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Bei eigenen Fehlern haften wir ausschließlich für grobe Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz. Wir weisen darauf hin, dass das Angebot nur für den Empfänger selbst bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadenersatzleistung in Höhe der ortsüblichen Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr, ohne dass es eines Schadensnachweises seitens unserer Firma bedarf.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)



Lage:

Die Lage ist auch für öffentliche Verkehrsmittel ideal, die nächste Bushaltestelle befindet sich nur 2 Gehminuten entfernt. Der Hauptbahnhof und die nächste Autobahn sind jeweils in 4 Minuten mit dem Auto erreichbar. Gerade für Lieferanten also eine ideale Anbindung.

Objektbeschreibung:

Die Filiale wird bereits seit 30 Jahren an einen namhaften Metzger vermietet und bietet somit eine ideale Kapitalanlage. Das Mietverhältnis wurde als Indexmietvertrag mit Option zur Verlängerung geschlossen. Die aktuelle Miete beträgt 2.282,05€, zzgl. der Heiz- und Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von € 810,-. !! Die monatliche GESAMTMIETE inkl. MwSt. beträgt € 3.679,54 - DIESES OBJEKT trägt sich von selbst !! Die Ladeneinheit befindet sich, als Teil einer WEG, in perfekter Lage in einer Straße mit regem Kundenverkehr in Wolfratshausen im Landkreis Bad Tölz. Das Gebäude selbst ist denkmalgeschützt, mit Satteldach, das im Kern auf das 16. Jahrhundert zurückgeht. Die Wohnungs- und Teileigentumsanlage wird von einem ortsansässigen Verwalter betreut. Ursprünglich erbaut vom Grafen von Wolfratshausen, lassen sich die 20 bisherigen Eigentümer (darunter vier Bürgermeister) des Gebäudes bis zum Dreißigjährigen Krieg im 17. Jahrhundert zurückverfolgen. Die Hausnamen "Gasthof zur Post" (wo 1750 erstmals Bier ausgedient wurde) und "Empacherhaus" lassen auf die große Bedeutung für die Wolfratshausener Geschichte schließen.

Ausstattung:

Die Fläche ist unterteilt in ca. 82m² Verkaufsfläche, insgesamt beträgt die Größe ca. 136m². Im hinteren Bereich befinden sich ein Lager, ein Vorbereitungsraum, ein Raum für das Personal und zwei WCs. Zum Objekt gehört ein Außenstellplatz im Hinterhof für das Personal oder kleinere Lieferantenwägen. Parkmöglichkeiten für Kunden gibt es ausreichend vor der Tür und in der gesamten Straße. Da sich verschiedenste Läden wie, eine Eisdiele, Bekleidungsgeschäfte, Ärzte, Kinderspielzeuggeschäfte oder Drogeriemärkte in unmittelbarer Nähe befinden, herrscht konstant Kundenverkehr. Ganz besonders in der Mittagszeit ist die Metzger Filiale ein beliebter Ort.

Sonstiges:

Kaufpreis Laden 479.000€ + Kaufpreis Stellplatz 20.000€ = GESAMTKAUFPREIS 499.000€ Das Hausgeld beläuft sich auf rund 1.230,00 € monatlich, wovon ein Großteil vom Mieter getragen wird. Ihr Anteil würde sich erfahrungsgemäß auf ca. € 2.000,- pro Jahr belaufen.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)





