



EINMALIGE INVESTITIONSMÖGLICHKEIT!

Hochinteressante Immobilie zur Kapitalanlage in einem ansprechenden und modernen Neubau-Wohn- und Geschäftshaus in erstklassiger Zentrums Lage von **85614 Kirchseeon, Marktplatz 14**. Die im Erdgeschoss gelegenen Räume mit ca. 230 m² Gewerbefläche werden zu einer zahnärztlichen kieferorthopädischen Praxis ausgebaut. Die Praxis ist bereits vermietet und soll im Januar 2016 eröffnet werden. Die Netto-Kaltmiete beträgt ca. € 46.000 pro Jahr zuzüglich Nebenkosten, inklusive Lagerflächen mit ca. 71 m² und 52 m² Nutzfläche im 1. Untergeschoss, zwei Tiefgaragenstellplätzen sowie sechs oberirdischen KFZ-Stellplätzen

Kaufpreis: € 1.148.000

“Hier sollten Sie zugreifen, bevor es ein Anderer tut“

Unsere Provision für Nachweis oder Vermittlung beträgt für den Käufer 1,50 % inklusive 19 % MwSt aus dem Kaufpreis, zahlbar und fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Unsere Provision fällt auch dann an, wenn die durch dieses Exposé übermittelten Informationen an Dritte weitergegeben werden und diese oder dieser den Hauptvertrag abschließt bzw. abschließen.

Immobilien
Jürgen Weidlich GmbH
D – 85614 Kirchseeon
Marktplatz 8



Telefon: 08091 – 3010
Telefax: 08091 – 3079
Mail: info@immobilien-weidlich.de
Web: www.immobilien-weidlich.de

Die Lage:**85614 Kirchseeon, Marktplatz 14**

Im Osten von München in erstklassiger und zentraler Lage von Kirchseeon entsteht am südlichen Marktplatz dieses ansprechende und moderne Wohn- und Geschäftshaus. Die Marktgemeinde Kirchseeon zählt zu den aufstrebendsten Gemeinden des Landkreises Ebersberg und dürfte sich auch künftig weiter positiv entwickeln. So wurde zum Beispiel zum Schuljahresbeginn 2008 das 4. Gymnasium im Landkreis Ebersberg eröffnet. Ebenso wird großer Wert auf die Erhaltung des Ortsbildes, aber auch auf Natur und Landschaft gelegt. Der Markt Kirchseeon zählt ca. 10.000 Einwohner und ca. 3.500 selbständige Haushalte. Er schließt folgende Ortschaften mit ein: Buch, Riedering, Eglharting, Neukirchen, Ilching, Forstseeon und Osterseeon. Kirchseeon liegt unmittelbar am Ebersberger Forst, dem größten zusammenhängenden und eingezäunten Waldgebiet Deutschlands.

Nähere Informationen zum Markt Kirchseeon finden Sie unter www.kirchseeon.de.

Das Bauvorhaben:

Auf dem ca. 560 m² großen Baugrundstück wird das am 08.04.2014 vom Landratsamt Ebersberg genehmigte Wohn- und Geschäftshaus von der ortsansässigen Bauträgerfirma, der WSW Wohnbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH aus Kirchseeon, Marktplatz 8, in Kooperation mit dem beauftragten Generalunternehmer der Firma Schumacher & Partner aus Altötting, Trostberger Straße 42, errichtet. Das Bauvorhaben umfasst neben den Gewerberäumen im Erdgeschoss, 5 Wohneinheiten in den Obergeschossen, die Lager-, Keller- und Gemeinschaftsräume im 1. Untergeschoss sowie die Tiefgaragenstellplätze im 2. Untergeschoss, die mit einem Autoaufzug zu erreichen sind.

Die Firma Schumacher & Partner verfügt über eine langjährige Erfahrung bei der Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern.

Referenzobjekt im Landkreis Ebersberg sind zum Beispiel in Kirchseeon der "Alte Wirt" am Marktplatz 8, in Grafing der "Wildbräu" in der Jahnstraße 3 bis 5 und in Poing das "Vauhaus" in der Alte-Gruber-Straße 1.

Weitere Referenzobjekte und Informationen zur Firma Schumacher & Partner finden Sie unter www.schumacher-partner-immo.de.

Das Gewerbe:

Im Erdgeschoss entsteht eine ca. 230 m² große Praxisfläche mit den dazugehörigen Personal- und Sozialräumen. Diese bietet auf zwei Seiten große Fensterflächen. Im 1. Untergeschoss stehen Lagerflächen mit ca. 71 m² und 52 m² zur Verfügung. Für Patienten stehen im Südosten des Grundstückes sechs KFZ-Stellplätze zur Verfügung. Weitere öffentliche Stellplätze sind am Marktplatz bzw. an der Wasserburger Straße vorhanden. Näheres ersehen Sie den beigefügten Grundrissplänen.

Die Praxis wird nach den Plänen des vom zukünftigen Mieter/Arzt beauftragten Fach-Planungsbüros fachmännisch ausgebaut. Hierbei übernimmt der Mieter auch einige Ausbau- und Investitionskosten selbst. Die komplette Inneneinrichtung und Ausstattung der Praxis wird ebenfalls vom Mieter übernommen. Der Mietvertrag wurde am 29.05.2015 zu folgenden Konditionen abgeschlossen: Laufzeit vom 01.01.2016 auf 10 Jahre bis 31.12.2025 mit einem Optionsrecht für den Mieter von 3 mal 5 Jahren und einer Staffelmietvereinbarung.

Der Mietzins beträgt monatlich € 3.560 inklusive Lagerraum Nr. 1, zwei Tiefgaragenstellplätzen und sechs oberirdische KFZ-Stellplätzen zuzüglich monatlich € 650 Nebenkosten. Der Lagerraum Nr. 2 mit ca. 52 m² Nutzfläche könnte für monatlich € 280 noch vermietet oder eigengenutzt werden.

Die Bauweise: In massiver Ziegelbauweise und unter Verwendung normgerechter, dem Stand der Regeln der Technik entsprechender Technologien, Baustoffen und Bauelementen wird das Gebäude errichtet. Alle zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen und für das Bauvorhaben relevanten technischen Vorschriften (DIN-Vorschriften, VDE-Vorschriften, Vorschriften der EnEV usw.) werden beachtet.
Nähere Informationen ersehen Sie der beiliegenden Baubeschreibung.

**Angaben zum
vorläufigen
Energieausweis:**

<u>Gewerbeinheit:</u>	
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	16.10.2023
Baujahr	2014
Energiekennwert	112,7 kWh/(m ² a)
Energie mit Warmwasser	ja
Befeuerung/Energieträger	Erdgas und Solarthermie

Kaufpreis: Der Kaufpreis beträgt € 1.148.000 und beinhaltet neben den gesamten Praxisräumen im Erdgeschoss noch die beiden Lagerflächen im 1. Untergeschoss, zwei Tiefgaragenstellplätze im 2. Untergeschoss und sechs oberirdische KFZ-Stellplätze mit Sondernutzungsrecht im südöstlichem Grundstücksbereich.

Unsere Provision für Nachweis oder Vermittlung beträgt für den Käufer 1,50 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis, zahlbar und fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Unsere Provision fällt auch dann an, wenn die durch dieses Exposé übermittelten Informationen an Dritte weitergegeben werden und diese oder dieser den Hauptvertrag abschließt bzw. abschließen.

Wir bemühen uns alle Angaben so vollständig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Informationen der Verkäufer stützen müssen, können wir keine Gewähr für die Richtigkeit übernehmen. Die angegebenen Wohnflächenangaben sind Rohbaumaße ohne Putzabzug.

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Weiter teilen wir Ihnen mit, dass diese Unterlagen nur für Sie bestimmt sind und bei Weitergabe an Dritte Schadenersatzansprüche gestellt werden können.