



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER  
Bauträger & Immobilien GmbH



## Voll ausgestatte Bäckerei mit viel Potential sucht Nachmieter

STADELHEIMER STR. 39  
81549 MÜNCHEN / GIESING





## LAGEBESCHREIBUNG

### GIESING

Giesing ist optimal im südlichen Teil Münchens gelegen, um in kürzester Zeit in die Berge oder zu den bayerischen Seen zu entfliehen und erlebt zudem seit einigen Jahren einen wahren Aufschwung zu einem der beliebtesten Viertel, zentral gelegen zur Münchner Innenstadt und der Isar.

Das Zusammentreffen von trendigen Cafés bis hin zum "Boazn Feeling", erstaunliche Urban Street Art, Underground Bars und zahlreichen Restaurants, die Vielfalt macht das Viertel so charmant.

Giesing hat sich zudem aus jeder Epoche etwas beibehalten, unter anderem die bunte Vielzahl an Architektur & Ateliers, die Herbergshäuser, die historischen Häuser entlang des Auer Mühlbachs sowie die charmante Boazn Kultur aus den 1980ern.

Giesing punktet aber auch mit viel Grün. Der Perlacher Forst und der Flaucher sind nicht weit entfernt. Familien und Sparziergänger kommen gerne zu dem im Herzen Giesings gelegenen Weißenseepark. Wer noch mehr will, der spaziert an den Isarauen, im Rosengarten oder durch den mit Alleen geschmückten Ostfriedhof.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal.

Sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto ist man in alle Richtungen gut angebunden, in nur wenigen Minuten in der Innenstadt oder dem mittleren Ring sowie allen Autobahnen Münchens. U- und S-Bahn, Bus oder Tram sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärztehäuser und Fitnessstudios befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Grundschulen und jegliche weiterführende Schulen befinden sich unweit entfernt.

#### ZU FUß

Supermarkt	4 Min.
Kindergärten/Grundschule	5 Min.
Apotheke	7 Min.
Kinderkrippe	8 Min.
Post Filiale	10 Min.
Park (Weißenseepark)	12 Min.
Fitnessstudios	10 - 15 Min.
Ärztehaus	15 Min.

#### MIT DEM RAD

Giesing Bahnhof	5 Min.
Theodorlinden Gymnasium	4 Min.
Asam-Gymnasium	7 Min.
Perlacher Forst	8 Min.
Tierpark Hellabrunn	10 Min.
Nockherberg Biergarten	11 Min.
Isar	13 Min.
Glockenbach	15 Min.
Ostbahnhof/Werksviertel	15 Min.

## OBJEKTbeschreibung

### WIR SUCHEN

Wir suchen für die Bäckerei „Mimi's Backstube“ einen Nachmieter, der im gleichen Zuge das gesamte Inventar / Mobiliar inkl. Schreiner-Verkaufstheke, Backofen, Kühlsystem, Kassensystem usw. ablöst.

### DIE BÄCKEREI „MIMI'S BACKSTUBE“

Die liebevoll und hochwertig eingerichtete Bäckerei „Mimi's Backstube“ befindet sich im Erdgeschoss und bietet Ihnen eine Fläche von ca. 68,50 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in Verkaufs- und Sitzfläche, Küchenfläche, Büro- und Lagerfläche sowie einem WC und einer kleinen privaten Mitarbeiter-Terrasse im Innenhof.

Durch die große Schaufensterfläche ist die Bäckerei lichtdurchflutet und bietet ein angenehmes und helles Ambiente. Zudem verleiht das attraktive Design mit modernen schwarzen Akzenten in Kombination mit Holzpanelen der Bäckerei das gewisse Extra.

Weiterhin können Ihre Gäste mit einer Sitzgelegenheit vor der Bäckerei auch im Sommer die Zeit draußen genießen (Erlaubnis vom KVR ist noch einzuholen). Von der Vermieterseite werden dazu zwei elektrische Markisen zur Verfügung gestellt.

Vor der Bäckerei befindet sich eine Bushaltestation, sodass Sie durch den Passantenverkehr bereits viele Kunden gewonnen haben.

Weiterhin werden in naher Zukunft auf dem Gelände der alten McGraw-Kaserne (ca. 350 m Entfernung) 280 neue Beamtenwohnungen errichtet. Dieser Neubau soll somit das neue Gesicht des Viertels werden. Aufgrund dieser Entwicklung und Errichtung weiterer Neubauten in der Stadelheimer Straße ist eine angenehme Aufwertung des Viertels vorherzusehen.

Vor der Ladeneinheit befinden sich zudem eine große Anzahl öffentlicher Parkplätze, sodass Ihre Kunden und Gäste problemlos in direkter Nähe parken können.

#### MERKMALE & AUSSTATTUNG

- einzigartiges Ambiente durch modernes Design
- hochwertige Schreiner-Verkaufstheke inkl. Kühlvitrine für Kuchenstücke und Torten
- Backofen von Wisheu Euromat 64S+64L mit Platz für 12 Bleche
- Tiefkühlschrank 1200 L Eco mit 2 Türen
- Awica Kassensystem von AbiTec
- Kaffeemaschine Thermoplan Black and White 4c, bis zu 150 Tassen pro Tag
- modernes Deckenschienensystem zur Beleuchtung (vom Vermieter gestellt)
- elektrische Markisen vor der Ladeneinheit (vom Vermieter gestellt)
- der Nachmieter muss keine Investitionen mehr tätigen und kann direkt beginnen
- perfekte Lage an einer viel befahrenen Straße und regem Fußgänger aufkommen (Nachbarladengeschäft ist ein Spielzeugwarenladen)
- ideale Infrastruktur direkt vor der Tür (Bushaltestation)
- viele öffentliche Parkplätze vor der Ladeneinheit



## OBJEKTDATEN

### ECKDATEN WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Adresse	Stadelheimer Str. 39
Stadt / Bezirk	München / Giesing
Gewerbebesatz	490 v. H.
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus
Zustand	neuwertig, hochwertig

### ECKDATEN LADENEINHEIT

Etage	Erdgeschoss
Gewerbefläche gesamt	ca. 68,50 m <sup>2</sup>
davon Ladenfläche	ca. 44,67 m <sup>2</sup>
restliche Räume inkl. Terrasse	ca. 23,83 m <sup>2</sup>
Zustand	neuwertig, hochwertig
WC	ja
Stellplatz	öffentliche Parkplätze vor der Einheit

## OBJEKTDATEN

### MIETPREIS

<b>Netto-Kaltmiete</b>	<b>1.715 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>250 €</b>
<b>Netto-Warmmiete</b>	<b>1.965 €</b>
<b>MwSt. 19 %</b>	<b>373,35 €</b>
<b>Brutto-Warmmiete</b>	<b>2.338,35 €</b>
Kaution	3 Bruttowarmmieten
Mietvertragslaufzeit	nach Vereinbarung
Mietvertragsart	Index
Bezug / Übernahme	ab sofort

### ABLÖSE

<b>Geschäftsablöse inkl. Inventar</b>	<b>76.000 €</b>
---------------------------------------	-----------------

### ALLGEMEINES

Provision	keine
Besichtigungen	nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Frau Natalie Ritter & Maximilian Ritter

FOTOS



Außenansicht

FOTOS



Ladeneinheit - Verkaufstheke

Ladeneinheit - Verkaufstheke



Ladeneinheit - Verkaufstheke





FOTOS

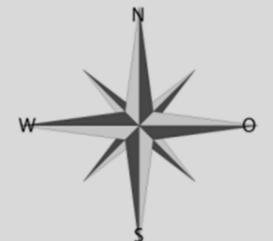


Küchenbereich

private Terrasse



GRUNDRISS  
LADENEINHEIT





## WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### A. Allgemeine Informationen zu Ihrem Vertragspartner

#### Angaben gemäß § 5 TMG:

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen

Vertreten durch: Geschäftsführer Stephan Ritter

#### Kontakt

Telefon: +49 (089) 444 55 66 - 0, Telefax: +49 (089) 444 55 66 - 10, E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 9.30 - 18.00 Uhr, Sa. + So. nach Vereinbarung

#### Registereintrag

Eintragung im Handelsregister, Registergericht: Amtsgericht München, Registernummer: HRB 105804

**Aufsichtsbehörde:** IHK München

**Berufskammer:** IHK München

**Umsatzsteuer-ID:** DE 163 923 895

### B. Informationen zu Ihrem Maklervertrag

#### Wesentliche Leistungsmerkmale

Im Rahmen des Maklervertrages weisen wir, die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Ihnen eine geeignete Vertragsangelegenheit nach oder vermitteln einen Vertrag für den Erwerb einer Immobilie. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Alle unsere Angaben und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie, den Adressaten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch unser Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern Ihre Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter zu verzichten.

Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

## WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### C. Informationen über das Zustandekommen des Vertrages

Ein Maklervertrag zwischen Ihnen und uns, der Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, kommt zustande, wenn Sie aufgrund eines Immobilienangebotes unserer Firma per Email, Telefon, Telefax oder Brief von unserem Vermittler weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu diesem Immobilienangebot wünschen und unser Vermittler daraufhin mit Ihnen in Kontakt tritt.

### D. Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

Kommt ein Maklervertrag ausschließlich über sogenannte Fernkommunikationsmittel (z.B. über Email, Telefax oder Briefverkehr) mit Ihnen zustande, haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht. Dazu sollten Sie folgendes wissen:

#### Widerrufsbelehrung

##### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Der Widerruf ist zu richten an:

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen  
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

##### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



