



Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen

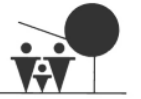


Tel. 089/444 55 66 0
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

RITTER
Bauträger & Immobilien GmbH



**Exklusive und vielseitig nutzbare Gewerbe- und
Ladeneinheit in Münchens Top-Lage Schwabing**

80802 München / Schwabing





LAGEBESCHREIBUNG

LEOPOLDSTRASSE I MÜNCHNER FREIHEIT / SCHWABING

Die Gewerbe-/Ladeneinheit befindet sich in der beliebten und stark frequentierten Leopoldstraße in München, einer der bekanntesten Geschäfts- und Verkehrsachsen der Stadt. Die Lage verbindet eine hohe Sichtbarkeit mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die von einem attraktiven innerstädtischen Standort profitieren möchten.

Die Leopoldstraße ist geprägt durch eine vielfältige Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen und Büros. Das lebendige Umfeld sorgt für eine hohe Kundenfrequenz und bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

Die Anbindung an den Individualverkehr ist sehr gut. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind wichtige Stadtteile sowie das Münchner Umland schnell erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht zudem eine unkomplizierte Erreichbarkeit wichtiger Geschäftsstandorte innerhalb Münchens.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die U-Bahn-Stationen Dietlindenstraße und Münchner Freiheit befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten schnelle Verbindungen in alle Richtungen des Münchner Stadtgebiets. Ergänzt wird das Verkehrsangebot durch mehrere Bus- und Tramverbindungen in unmittelbarer Umgebung.

Umgebung und Standortqualität:

Das Umfeld bietet eine große Auswahl an Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, wodurch ein attraktiver Standort für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner entsteht. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit und hoher urbaner Qualität macht die Leopoldstraße zu einem gefragten Gewerbestandort in München.

Die Lage eignet sich ideal für Unternehmen, die eine repräsentative Gewerbefläche mit sehr guter Anbindung und einem dynamischen Umfeld suchen.

OBJEKTDESCREIBUNG

Zur Vermietung steht eine großzügige Gewerbe-/Ladeneinheit mit einer Gesamtfläche von ca. 201 m², die sich durch ihre funktionale Raumaufteilung, die repräsentative Außenwirkung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet.

Die im Erdgeschoss befindliche Gewerbeeinheit überzeugt mit einer großzügigen Verkaufsfläche von ca. 133 m² und einer repräsentativen Schaufensterfront, die eine optimale Präsentation von Produkten und Dienstleistungen ermöglicht und für eine hohe Sichtbarkeit sorgt. Die helle und offene Raumgestaltung schafft ein einladendes Ambiente und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Ergänzend stehen ca. 47 m² Büro- und Lagerflächen zur Verfügung, die ausreichend Platz für administrative Tätigkeiten, Organisation und zusätzliche Lagerkapazitäten bieten. Abgerundet wird das Raumangebot durch eine praktische Teeküche sowie separate Sanitärbereiche.

Für Mitarbeiter oder Kunden steht ein Außenstellplatz zur Verfügung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, weitere Duplexstellplätze anzumieten.

Die großzügige Flächenaufteilung, die attraktive Schaufensterfront sowie die flexible Nutzbarkeit machen diese Gewerbeeinheit zu einer interessanten Gelegenheit für Unternehmen, die eine gut erreichbare und repräsentative Fläche suchen.

Die Gewerbeeinheit ist derzeit noch bis zum 30.09.2026 vermietet. Für eine neutrale Darstellung der Räumlichkeiten wurden auf Wunsch des aktuellen Mieters einzelne Einrichtungsgegenstände aus den Objektbildern entfernt.

Die Übergabe kann flexibel erfolgen: Auf Wunsch kann die bestehende Raumaufteilung mit den vorhandenen Trockenbauwänden übernommen werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Einheit in vollständig zurückgebautem und geräumten Zustand zu übernehmen, sodass eine individuelle Gestaltung nach den eigenen Anforderungen möglich ist.

OBJEKTDATEN

ECKDATEN WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Adresse	Bekanntgabe nach Anfrage
Gemeinde	80802 München / Schwabing
Gewerbehebesatz	490 v. H.
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus
Energieträger	Erdgas L
Endenergieverbrauch	94 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	C

ECKDATEN EINHEIT

Etage	Erdgeschoss
Fläche	ca. 201 m²
Zustand	renoviert, gepflegt
Anzahl Räume	2
WC	1 x Damen-WC, 1 x Herren-WC
zusätzliche Räume	Teeküche
Stellplätze	1 x Außenstellplatz, 4 x Duplexstellplätze

OBJKETDATEN

MIETPREIS

Netto-Kaltmiete	4.950 €
Stellplätze (weitere Stellplätze auf Anfrage)	5 Stellplätze á 60 € = 300 €
Nebenkosten	500 €
Netto-Warmmiete	5.750 €
MwSt. 19 %	1.092,50 €
Brutto-Warmmiete	6.842,50 €

ALLGEMEINES

Mietvertragslaufzeit	nach Vereinbarung
Kaution	6 Nettokaltmieten
Mietvertragsart	Indexierung
Bezug	01.10.2026
Provision	2,38 Nettokaltmiete inkl. MwSt.
Besichtigungen	nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Herr Maximilian Ritter

FOTOS



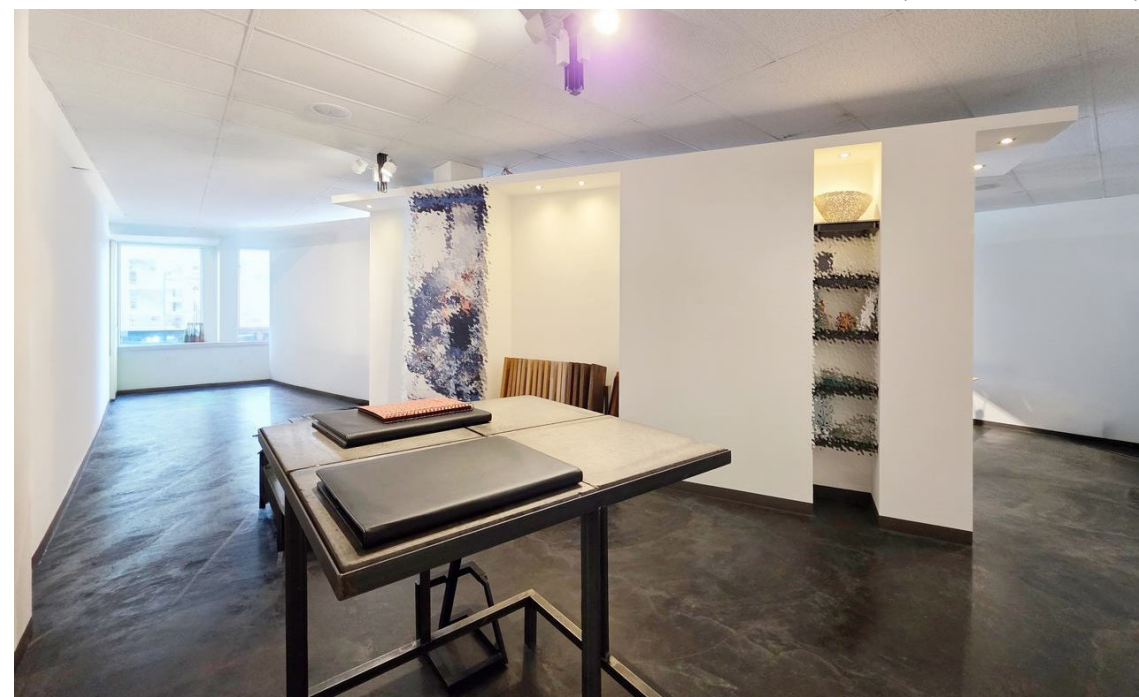
Außenansicht

FOTOS



Laden (aktueller Zustand)

Laden (aktueller Zustand)



Laden (Beispiel: leerer Zustand)



FOTOS



Büro / Lager

FOTOS



Flur

Büro / Lager



Teeküche / Lager



FOTOS



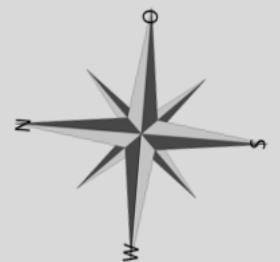
Toilette

Innenhof / Außenstellplatz



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Alle Maße sind Circaangaben und nicht verbindlich!



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

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.

Kosten und Zahlungsbedingungen
Vermietung: Unsere Courtage beträgt 2,38 NKM inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem vereinbarten Nettomietpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Mietvertrages.

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:

WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

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
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.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

An die 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

- Hiermit widerrufe/n ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung/en: _____
- Bestellt am _____ / Erhalten am _____
- Name des/der Verbraucher/s
- Anschrift des/der Verbraucher/s
- Unterschrift des/der Verbraucher/s (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum



E. Kontakt

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH
GF Stephan Ritter
Hubertusplatz 1
82041 Deisenhofen
Ansprechpartner Frau Natalie Ritter
Telefon: 089 / 4445566-0
Telefax: 089 / 4445566-10
E-Mail: info@ritter-bautraeger.de
Internet: www.ritter-bautraeger.de

F. Besichtigungen

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Wir möchten Sie höflich bitten, die Privatsphäre zu wahren und einen Besichtigungstermin mit uns individuell abzustimmen.

G. Copyright

Sämtliche Texte, Bilder und andere veröffentlichten Informationen unterliegen -sofern nicht anders gekennzeichnet- dem Copyright der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH oder werden mit Erlaubnis der Rechteinhaber veröffentlicht.

Jede Verlinkung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist ohne schriftliche Genehmigung der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ausdrücklich untersagt.

