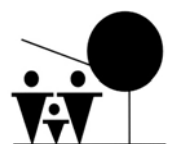


Attraktive Ladeneinheit für Fußpflege- und Kosmetikstudio  
in bester Lage von Giesing



Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
e-mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



## ORTSBESCHREIBUNG

Der Traditionsstadtteil Giesing, welcher sich süd-östlich des Zentrums der Landeshauptstadt München befindet, wird von vielen als neues aufstrebendes und beliebtes In-Viertel bezeichnet. Er ist nicht weit weg von der Isar und grenzt an die Stadtteile Au, Haidhausen und Ramersdorf. Das hier angebotene Fußpflege- und Kosmetikstudio befindet sich direkt im Herzen von Giesing.

In der näheren Umgebung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Infrastruktur ist hervorragend und bietet eine überaus gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahnstation (U2) befindet sich direkt vor der Ladeneinheit. Die S-Bahnstation Giesing (S3, S7) und die nächste Bus- (54, N43) oder Tramstation (18, N27) sind in Kürze zu Fuß zu erreichen.

Vor der Gewerbeeinheit befindet sich auch eine große Anzahl öffentlicher Parkplätze.

Zum Mittagstisch bietet Giesing zahlreiche Lokalitäten für jeden Geschmack und jede Preisklasse.

Der Gewerbesteuerhebesatz der Stadt München liegt derzeit bei 490.

## LAGE

Mittlerer Ring: ca. 5 Minuten  
Autobahnauffahrt A995 / A8 Richtung Salzburg: ca. 6 Minuten  
Autobahnauffahrt 92a München Ramersdorf / A8 Richtung Salzburg: ca. 8 Minuten  
S-Bahn- (S3, S7), Bus- (54, N43) und Tramstation (18, N27) Giesing: 8 Minuten zu Fuß  
U-Bahnstation: direkt vor der Tür  
Hauptbahnhof München: 8 Minuten mit der U2



## HISTORIE

In dieser Ladeneinheit befindet sich seit mehr als 40 Jahren ein Fußpflege- und Kosmetikstudio. Die jetzige Geschäftsführerin leitet das Studio bereits seit ca. 8 Jahren und hat einen überaus großen und zufriedenen Kundenstamm.

## WIR SUCHEN

Wir suchen für die Ladeneinheit einen Nachmieter der im gleichem Zuge das Inventar und den Kundenstamm des Fußpflege- und Kosmetikstudios ablöst. Bei Interesse würde die jetzige Inhaberin als Angestellte im Geschäft weiter agieren.

## OBJEKTBESCHREIBUNG

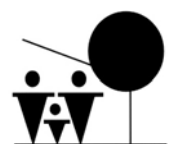
Das Fußpflege- und Kosmetikstudio befindet sich im Erdgeschoss und bietet Ihnen eine Fläche von ca. 78 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in Verkaufsfläche und Behandlungsräume. Die Fensterfläche zur Straßenseite hin bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, Ihre Produkte, Waren oder auch Dienstleistungen bestens zu repräsentieren.

Weiterhin sind in der Einheit eine Gästetoilette und ein kleiner Mittagsraum vorhanden.

Dieser Einheit ist ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes gemauertes Kellerabteil zugeordnet, welches über das Treppenhaus erreicht werden kann.

## MERKMALE & AUSSTATTUNG

Zentrale Lage im Herzen von Giesing  
Öffentliche Verkehrsmittel direkt vor der Tür  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe  
Große Anzahl öffentlicher Parkplätze direkt vor der Einheit  
Fensterfront für gute Produktpräsentation  
Großer und zufriedener Kundenstamm  
Hochwertige Ausstattung  
5 Behandlungsräume  
Ambiente zum wohlfühlen  
Flexibler Grundriss  
Toilette mit Waschmaschinenanschluss  
Gemauertes Kellerabteil



Attraktive Ladeneinheit für Fußpflege- und Kosmetikstudio  
in bester Lage von Giesing

FOTOS



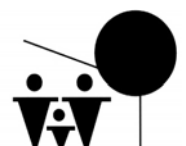
Eingang / Verkaufsfläche



Eingang / Verkaufsfläche



Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
e-mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)





Attraktive Ladeneinheit für Fußpflege- und Kosmetikstudio  
in bester Lage von Giesing

FOTOS



Durchgang



Wartebereich



Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
e-mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



Attraktive Ladeneinheit für Fußpflege- und Kosmetikstudio  
in bester Lage von Giesing

FOTOS



Behandlungsraum



Behandlungsraum



Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
e-mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)





Behandlungsraum



Behandlungsraum





Attraktive Ladeneinheit für Fußpflege- und Kosmetikstudio  
in bester Lage von Giesing

FOTOS



Außenansicht



Außenansicht



Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
e-mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)







## ECKDATEN

Fußpflege- und Kosmetikstudio mit **ca. 78 m<sup>2</sup>**  
zzgl. **ca. 10 m<sup>2</sup>** Lager im UG

**Für das Kosmetikstudio wird gesucht:  
Nachmieter der Einheit und Käufer des Inventars und Kundenstamms**

**derzeitige Nettomiete:** 950 €  
**Nebenkosten:** ca. 150 €  
**Bruttogesamtmiete:** 1.100 €

zzgl. 3 Nettomieten Kaution

Mietpreis versteht sich als Nettomietpreis,  
jeweils zzgl. Betriebskosten (NK) und der gesetzlich geltenden MwSt.

**Ablösesumme des Inventars und Kundenstammes:** 73.000 €  
zzgl. 5,95 % Provision inkl. gesetzlicher MwSt.

**Übernahme des Geschäfts:** ab sofort

## KONTAKT

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Herr Maximilian Ritter  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

Telefon: 089 / 4445566-0

Telefax: 089 / 4445566-12

E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

Internet: [www.ritter-bautraeger.de](http://www.ritter-bautraeger.de)

## BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Im Interesse der Vermieter bitten wir jedoch um vorherige Abstimmung mit uns.

## 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.





Die RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ist seit 1993  
im Hausbau und der Vermittlung tätig.

Das Aufgabengebiet umfasst Vermittlung, Verkauf,  
Planung, Erwerb und Bebauung von Grundstücken und  
Häusern in München und im Münchner Süden.

**Schwerpunkte: Ökologie, Technik und Wohnqualität.**

Hubertusplatz 1 - 82041 Deisenhofen bei München  
Tel 089 - 444 55 66 - 0 - Fax 089 - 444 55 66 - 10

- Vermittlung von Häusern und Grundstücken
- Kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Schlüsselfertige Bebauung
- Abklärung der Bebaubarkeit
- Erwerb und Verkauf
- Individuelle Planung und Beratung
- Internetpräsentation
- Exposé Erstellung
- Kostenlose Erstberatung

**Auch Ihr Tipp ist bares Geld wert!**  
Geben Sie uns Ihren Immobilien-Tipp - denn Weitersagen lohnt sich.

