

München - Berg am Laim

# Seminare, Schulungen, Workshops – repräsentative Gewerbefläche mit zwei großen Seminarräumen

Objektnummer: C2520015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**MIETPREIS: 4.400 EUR**

**Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>C2520015</b>	Mietpreis	<b>4.400 EUR</b>
Baujahr	<b>1979</b>	Nebenkosten	<b>880 EUR</b>
		Büro/Praxen	<b>Bürofläche</b>
		Provision	<b>2,38 Nettokaltmieten</b>
		Gesamtfläche	<b>ca. 234 m<sup>2</sup></b>
		Zustand der Immobilie	<b>gepflegt</b>
		Bauweise	<b>Massiv</b>
		Ausstattung	<b>Terrasse</b>

Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	167.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.07.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## **Ein erster Eindruck**

**Repräsentative Gewerbeeinheit – ideal für Schulungs- und Seminarbetrieb in Berg am Laim**

Diese repräsentative Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1979 im beliebten Münchner Stadtteil Berg am Laim – einer Lage, die sich durch hervorragende Erreichbarkeit und ein dynamisches Umfeld auszeichnet. Mit einer Gesamtfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> bietet die Einheit einen funktionalen Grundriss, großzügige Raumverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – insbesondere für Ausbildungs-, Weiterbildungs- oder Coachingkonzepte.

**Zwei große Haupträume als zentrale Schulungsflächen**

Besonders hervorzuheben sind zwei großzügige Gewerbeflächen mit jeweils rund 71,5 m<sup>2</sup>. Sie bieten ideale Bedingungen für Schulungen, Seminare, Präsentationen oder Workshops und lassen sich flexibel möblieren – von klassischer Bestuhlung bis hin zu offenen Arbeits-Layouts. Die weiteren Räume eignen sich bestens für Empfang, Büro, Organisation oder Sozialbereiche und unterstützen einen professionellen Ablauf.

**Klar strukturierte Erschließung und praxisgerechte Sanitärsituation**

Ein großzügiger Flur verbindet alle Bereiche der Einheit miteinander. Durch seine Dimensionen eignet er sich hervorragend für die Integration von Warte- und Aufenthaltszonen, etwa mit Sitzgruppen, Empfangstheke oder Loungemöblierung. Von hier aus sind drei separat angeordnete Sanitäreinheiten zentral erreichbar – ein praktischer Vorteil insbesondere bei regelmäßigem Besucher- und Teilnehmerverkehr.

**Ruhige Atmosphäre und attraktiver Außenbereich**

Die Gewerbefläche liegt im rückwärtigen Bereich des Gebäudes und bietet damit trotz der belebten Umgebung eine angenehme, ruhige Arbeitsatmosphäre.

Ein zusätzliches Plus ist die überdachte Terrasse hinter der Einheit, die direkt auf die zugehörige Grünfläche führt. Dieser Außenbereich eignet sich ideal für Pausen und kurze Erholungsphasen im Freien.

Die Ausstattung präsentiert sich gepflegt, funktional und zeitlos; beheizt wird die Einheit über eine Gaszentralheizung.

**Gute Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten**

**Die Anbindung im Münchner Osten ist ausgezeichnet. Auf Wunsch können ebenerdige bzw. Duplex-Stellplätze angemietet werden, was die Erreichbarkeit für Teilnehmer, Mitarbeiter und Kunden zusätzlich erleichtert und eine komfortable Parksituation schafft.**

#### **Attraktive Lage im Münchner Osten**

**Berg am Laim überzeugt durch eine sehr gute Verkehrsanbindung, kurze Wege und eine gewachsene Infrastruktur mit zahlreichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten in der Umgebung.**

**Ob als Schulungs- und Seminareinheit, Praxis mit Fortbildungsangebot, Agentur oder Dienstleistungsstandort – diese Gewerbefläche bietet eine repräsentative, professionelle und flexibel nutzbare Basis in einer gefragten Lage des Münchner Ostens.**

**Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* Ca. 234,76 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit flexibler Raumaufteilung
- \* Fünf vielseitig nutzbare Bereiche, davon zwei mit je ca. 71,5 m<sup>2</sup>
- \* Baujahr 1979, gepflegter Gesamtzustand
- \* Hochwertige, funktionale Ausstattung mit klarer Struktur
- \* Großzügiger Flurbereich mit integrierbaren Wartezonen
- \* Drei separate Sanitäreinheiten im zentralen Flurbereich
- \* Überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum grünen Außenbereich der Einheit – ideal für Pausen und Aufenthalte im Freien
- \* Optionale ebenerdige oder Duplex Stellplätze anmietbar
- \* Ruhige Lage im rückwärtigen Gebäudeteil
- \* Hervorragende Verkehrsanbindung (S-Bahn, U-Bahn, Bus, Mittlerer Ring, A94)
- \* Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Büro, Praxis, Agentur oder Schulungszentrum

**Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## **Alles zum Standort**

**Berg am Laim - der östliche Stadtteil der Münchner Landeshauptstadt grenzt an Trudering, Bogenhausen und Haidhausen.**

**Über den nahen Mittleren Ring gelangen Sie schnell und unproblematisch in alle anderen Stadtteile der Isarmetropole und zu den Anschlussstellen der Autobahnen in alle Richtungen.**

**Die nächste U-Bahn ist die U2, die über das Gärtnerplatzviertel, am Sendlinger Tor vorbei, in nur wenigen Fahrminuten zum Hauptbahnhof fährt. Die S8 bringt Sie zum Münchner Flughafen.**

**Die Zufahrt zur A8 liegt in 500 m Entfernung und somit der Anschluss nach Süden Richtung Rosenheim/Salzburg.**

**Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich entlang der Kreillerstraße, sowie im nahe gelegenen PEP-Einkaufszentrum und in den Riem-Arcaden.**

### **Demographische Zahlen**

**Einwohnerzahl Berg am Laim: 47.367 (Stand Dezember 2024)**

**Einwohnerzahl gesamte Stadt München inklusive Stadtbezirk Berg am Laim: 1,604 Millionen (Stand Dezember 2024)**

**Kaufkraftindex Stadt München: Kaufkraft 2024 pro Einwohner in € 36.461**

**Kaufkraftindex von rund 135**

**Arbeitslosenquote München: 4,5 % (Stand 2024)**

**Mieterquote München = 77,6 % (Stand Zensus 2021)**

**Eigentümerquote München = 22,4 % (Stand Zensus 2021)**

### **Infrastruktur**

**Fernbahnhof = ca. 8 km**

**Flughafen München = ca. 40 km**

**Landesgrenze Österreich = ca. 89 km**

**A8 = ca. 0,5 km**

**A94 = ca. 2 km**

**A9 = ca. 15 km**

**A99 = ca. 10 km**

**Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Hadeed**

---

**Nymphenburger Straße 120, 80636 München**

**Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0**

**E-Mail: [commercial.muenchen@von-poll.com](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**