

München - Berg am Laim

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

CODE DU BIEN: C2520015



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

**PRIX DE LOYER: 4.400 EUR**

**CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>C2520015</b>	<b>Prix de loyer</b>	<b>4.400 EUR</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1979</b>	<b>Coûts supplémentaires</b>	<b>880 EUR</b>
		<b>Office/Professional practice</b>	<b>Espace de bureau</b>
		<b>Commission pour le locataire</b>	<b>2,38 Nettokaltmieten</b>
		<b>Surface total</b>	<b>ca. 234 m<sup>2</sup></b>
		<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
		<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>surface de bureaux</b>	<b>ca. 234 m<sup>2</sup></b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse</b>

**CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel lourd</b>	Consommation finale d'énergie	<b>167.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>17.07.2032</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1979</b>

CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## La propriété



CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## La propriété



CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## La propriété



CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## La propriété



CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## La propriété



CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## **Une première impression**

**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.**

**CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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