

München - Berg am Laim

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

*Número da propriedade: C2520015*



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

**PREÇO DO ALUGUEL: 4.400 EUR**

**Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## Numa vista geral

Número da propriedade	<b>C2520015</b>	Preço do aluguel	<b>4.400 EUR</b>
Ano de construção	<b>1979</b>	Custos adicionais	<b>880 EUR</b>
		Escritório / Prática profissional	<b>Escritório</b>
		Comissão para arrendatários	<b>2,38 Nettokaltmieten</b>
		Área total	<b>ca. 234 m<sup>2</sup></b>
		Tipo de construção	<b>Sólido</b>
		Móveis	<b>Terraço</b>

Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	167.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.07.2032	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979

Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## O imóvel



Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## O imóvel



Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## O imóvel



Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## O imóvel



Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## O imóvel



Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## Uma primeira impressão

**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.**

**Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## **Detalhes do equipamento**

### **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**

**Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## **Tudo sobre a localização**

**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**

**Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## **Outras informações**

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Número da propriedade: C2520015 - 81673 München - Berg am Laim**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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