Ebenhausen

Gewerbefläche zur Miete – vielfältige Nutzungsmöglichkeit für den Einzelhandel

Objektnummer: 24289025_VM

MIETPREIS: 2.180 EUR • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

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

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24289025_VM
Zimmer	2
Baujahr	1900

Mietpreis	2.180 EUR
Nebenkosten	500 EUR
Einzelhandel	Einzelhandelsladen
Provision	Mieterprovision beträgt 1,785-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Gesamtfläche	ca. 218 m²
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 162 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	05.09.2032

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

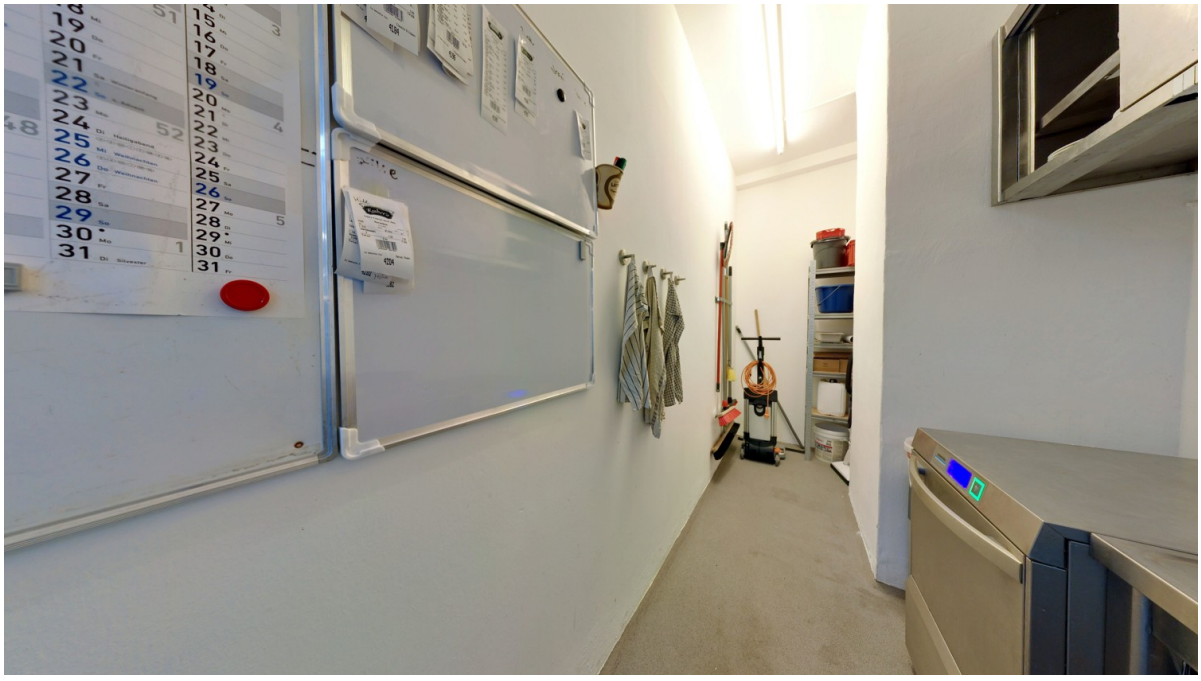
Die Immobilie

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

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: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht ein gut gelegener Einzelhandelsladen in einem zentralen Gebäude aus dem Jahr 1900, der im Jahr 2023 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich in einer belebten Lage, die sowohl von Anwohnern als auch von Besuchern stark frequentiert wird, was sie zu einem attraktiven Standort für verschiedene Einzelhandelskonzepte macht. Die Ladenfläche umfasst ca. 218 m² und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der Hauptbereich ist mit einem modernen Beleuchtungssystem ausgestattet, das für eine helle und angenehme Atmosphäre sorgt. Der Bodenbelag ist strapazierfähig und pflegeleicht, ideal für den täglichen Betrieb im Einzelhandel. Die Wände sind frisch verputzt und neutral gehalten, was eine einfache Anpassung an individuelle Geschäftskonzepte ermöglicht. Zusätzlich gibt es einen weiteren Raum, der als Küche oder Lagerfläche genutzt werden kann. Dieser ist funktionell gehalten und entspricht den Vorschriften für die Lebensmittelverarbeitung. Mit ca. 56 m² ist hier genug Raum für Koch- und Kühlmöglichkeiten. Hierfür müsste lediglich noch eine Zu- und Abluftanlage eingebaut werden. Die flexible Raumaufteilung bietet zahlreiche Optionen für die Nutzung des Ladens, insbesondere für Unternehmen, die sowohl Verkaufsflächen als auch Lager- oder Produktionsräume benötigen. Die Immobilie verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle für Zubringer zu 3 großen Gymnasien ist direkt vor der Tür und auf der anderen Seite befindet sich die S-Bahnhaltestelle Ebenhausen der S7. Ausreichende Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung erleichtern den Zugang für Kunden und Lieferanten. In der Nachbarschaft befinden sich weitere Einzelhandelsgeschäfte, die zu einer hohen Kundenfrequenz beitragen. Diese Immobilie eignet sich aufgrund ihrer Größe und Ausstattung für eine Vielzahl von Einzelhandelskonzepten, vornehmlich für Geschäfte im Lebensmittelbereich.

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Alles zum Standort

Allgemeine Lage und Umfeld Ebenhausen ist eine charmante, bayerische Gemeinde im Süden von München, die sich durch ihre idyllische, ruhige Lage inmitten der Natur auszeichnet. Der Ort gehört zum Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und liegt etwa 25 Kilometer südlich von München in unmittelbarer Nähe zu beliebten Erholungsgebieten wie dem Isarwinkel und den Ausläufern der bayerischen Alpen. Die Gemeinde hat rund 4.500 Einwohner und verbindet ländlichen Charme mit einer guten Erreichbarkeit der Metropole München. Verkehrsanbindung Mit dem PKW ist Ebenhausen über die Bundesstraße B11 erreichbar. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist die A95 zwischen Garmisch und München. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend. Der Bahnhof Ebenhausen liegt in fußläufiger Entfernung und wird regelmäßig von Regionalzügen und S-Bahn-Linien angefahren, sodass die Münchener Innenstadt in nur etwa 30 Minuten erreichbar ist. Auch Busverbindungen zu benachbarten Gemeinden und größeren Städten sind gut ausgebaut, was den Ladenstandort sowohl für Pendler als auch für Anwohner attraktiv macht. Zielgruppen und Kundenpotenzial Ebenhausen hat sich in den letzten Jahren zunehmend als attraktiver Wohnort für Pendler und Familien etabliert, die die Nähe zu München schätzen, aber dennoch in einer naturnahen und ruhigen Umgebung leben möchten. Dies spiegelt sich auch im Altersspektrum und in den sozialen Strukturen der Bevölkerung wider: Es leben hier vor allem gut situierte Familien, junge Paare und Berufspendler, die in München arbeiten und in der ländlichen Umgebung von Ebenhausen ihren Wohnsitz haben. Direktes Umfeld und Nachbarschaft Der Einzelhandelsladen befindet sich in der Ortsmitte von Ebenhausen, in einem gut frequentierten Bereich, der sowohl von Anwohnern als auch von Pendlern aufgesucht wird. In der näheren Umgebung befinden sich lokale Dienstleister, ein Lebensmittelmarkt, eine Drogeriefiliale und einige Fachgeschäfte, die das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot vor Ort ergänzen und so zu einer konstanten Fußgängerfrequenz beitragen. Kundennutzung und Verkaufsfläche Die Verkaufsfläche des Objekts profitiert von der strategischen Lage in einer gut erreichbaren, belebten Straße, die sowohl von den Ortsbewohnern als auch von Durchreisenden frequentiert wird. Das Einzugsgebiet umfasst nicht nur die Gemeinde Ebenhausen selbst, sondern auch umliegende Ortsteile, die durch den öffentlichen Nahverkehr sowie Straßenverbindungen problemlos erreichbar sind. Freizeitwert und Lebensqualität Die Umgebung von Ebenhausen bietet eine hohe Lebensqualität und einen hohen Freizeitwert. Die Nähe zu Naturschutzgebieten, Wander- und Radwegen sowie das nahe gelegene Erholungsgebiet rund um den Starnberger See und den Wörthsee machen die Region besonders attraktiv für sportlich aktive Menschen und Naturfreunde. Diese Aspekte tragen dazu bei, dass die Bewohner von Ebenhausen

über eine hohe Kaufkraft verfügen und die Region viele Ausflügler anzieht. Zusammenfassung Ebenhausen ist eine aufstrebende Gemeinde mit hoher Lebensqualität und einem starken wirtschaftlichen Potenzial. Die gute Anbindung an München sowie die ländlich-natürliche Umgebung schaffen ein einzigartiges Umfeld für einen Einzelhandelsladen, der sowohl von der Nähe zur Metropole als auch von der ruhigen Lage und der stabilen Kundenbasis profitieren kann.

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2032. Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 123.60 kwh/(m²*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 126.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Objektnummer: 24289025_VM - 82067 Ebenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

Untermarkt 1 Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com