

# Moderne Büroflächen in Freiam

Provisionsfrei zu vermieten

Clarita-Bernhard-Straße 18, 81249 München



## Leerstandsübersicht

3. OG	ca. 358 m <sup>2</sup>	18,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl.nettokalt
Terrasse	ca. 86 m <sup>2</sup>	9,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl.nettokalt

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 3,90 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

## Eckdaten

### Lage und Objektbeschreibung

Die Clarita-Bernhard-Straße 18 befindet sich im Herzen des Stadtgebiets München-Freiam und besticht durch seine flexible und moderne Architektur. Das markante Design und die großen Fensterfronten machen das Gebäude schon von außen einprägsam und unverwechselbar.

Das Objekt wurde 2010 fertiggestellt und besteht aus 4 Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Ladenfläche, in den darüberliegenden Etagen moderne Büroflächen. Über eine moderne, große Freitreppe sind alle Geschosse miteinander verbunden.

Freiam ist ein äußerst attraktiver Standort und Einzugsgebiet, nicht zuletzt aufgrund seines Rufs als größte Quartiersentwicklung Europas. Gelegen im Teilmarkt München Süd/West, ist Freiam lediglich zwei S-Bahn-Stationen von der Hauptstrecke München (Haltestelle Pasing) entfernt. Von hier aus besteht direkter Zugang zum ICE-Streckennetz der Deutschen Bahn.

### HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Weitere Eckdaten

Energieausweis	Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Moderne Büroausstattung</li><li>• Flexible Raumaufteilung</li><li>• Klimatisierung</li><li>• Teeküche</li><li>• Außenliegender Sonnenschutz</li><li>• Personen- und Lastenaufzug</li><li>• Hohlraumboden</li><li>• EDV-Verkabelung kann vom Vormieter übernommen werden</li></ul>
Kautions	3 Bruttomonatsmieten
Übergabe	verfügbar ab 01.06.2024
Ihre Ansprechpartner	Carina Orthen T +49 89 2620892-11 E <a href="mailto:corthen@hih.de">corthen@hih.de</a>  Vanessa Berger T +49 89 2620892-12 E <a href="mailto:yberger@hih.de">yberger@hih.de</a>

## Objektansichten

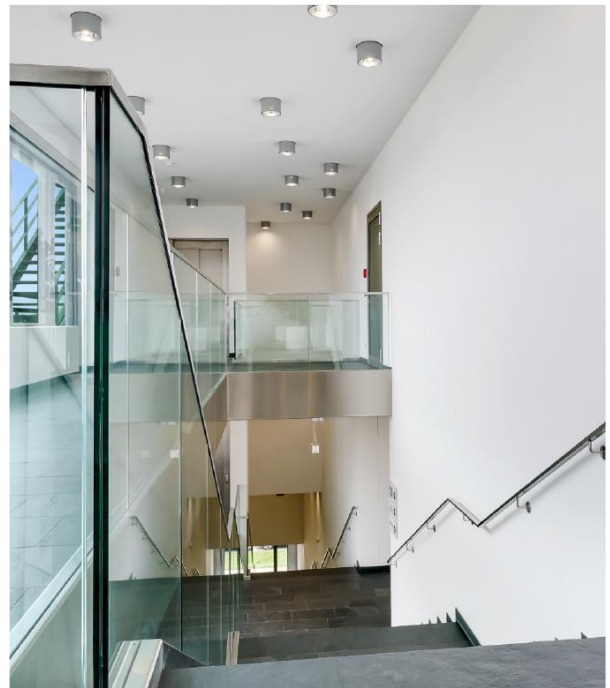


### HIH Real Estate

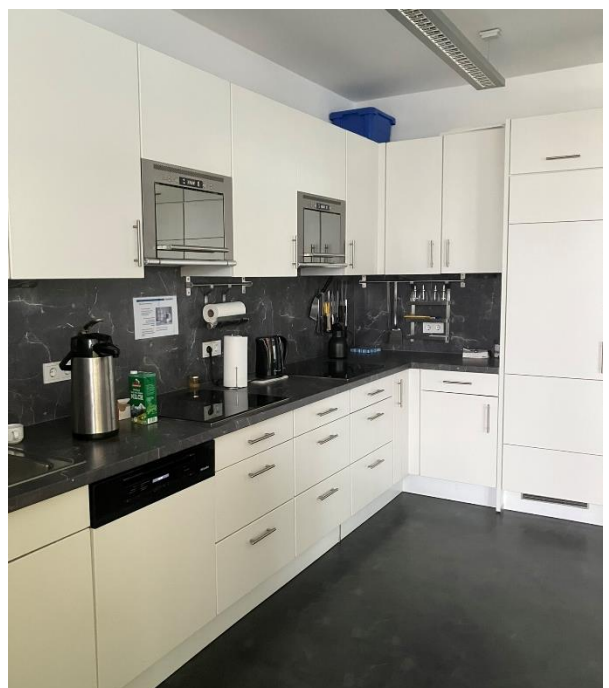
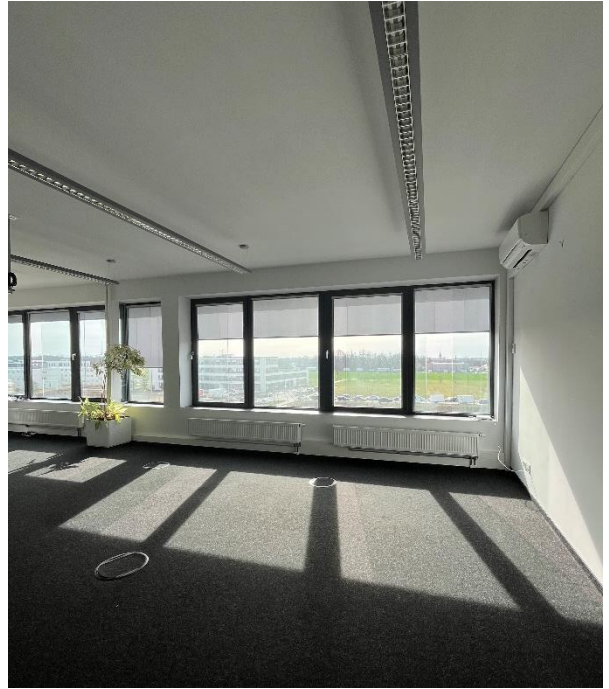
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Objektansichten



## Objektansichten



## Grundrissplan: 3. Obergeschoss / ca. 358 m<sup>2</sup> ( Bestandsplan )



### HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
 T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
 www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeld | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
 Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
 Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Grundrissplan: 3. Obergeschoss / ca. 358 m<sup>2</sup> (Musterplanung)

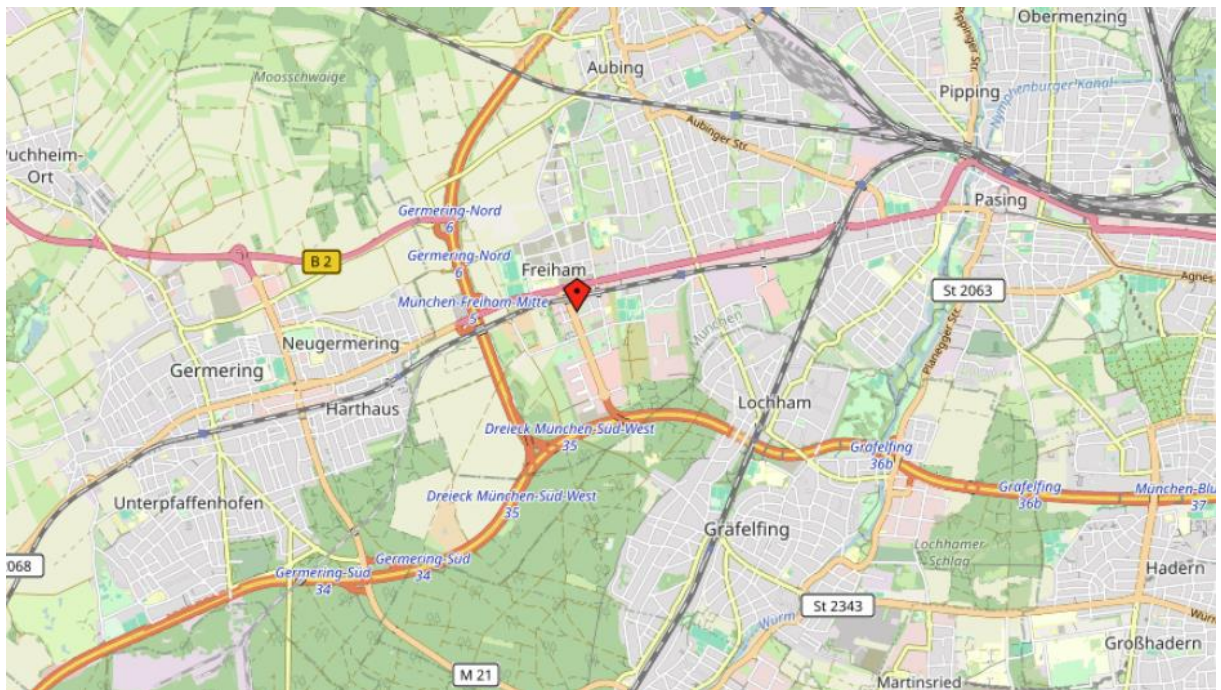


### HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
 T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
 www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
 Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
 Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Lage / Mikro- und Makroansicht





## Lage auf einen Blick



- Der Münchner Flughafen ist ca. 46 km entfernt, diesen erreichen Sie in ca. 25 Fahrminuten



- Die München Innenstadt bzw. der Hauptbahnhof ist ca. 14,5 km entfernt, Sie erreichen den Hauptbahnhof in ca. 20 Min Fahrminuten



- Die Bushaltestelle Clarita-Bernhard-Straße ist unmittelbar vor dem Haus, hier verkehrt die Bus Linie 143 Richtung Olympia-Einkaufszentrum



- Die S-Bahnstation Freiham ist in ca. 4 Gehminuten erreichbar, hier verkehrt die S8 zwischen Herrsching und dem Flughafen München

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Gültig bis: 27.08.2024

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2014-000170973

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude, temperiert und belüftet		
Adresse	Clarita Bernhard Straße 18, 81249 Germering, Oberbayern		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude	2009		
Baujahr Wärmeerzeuger	2009		
Nettogrundfläche	5919 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Strom, Fernwärme smw		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

#### Aussteller

IB Michael Müller-Lanzl  
Michael Müller-Lanzl  
Arastraße 15  
85579 Neubiberg

28.08.2014

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup>Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup>Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup>Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2014-000170973

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

### Endenergieverbrauch

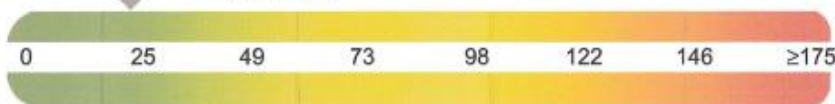
**Endenergieverbrauch Wärme**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>

Warmwasser enthalten

**Endenergieverbrauch Strom**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
23 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>3</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>4</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.2011	31.12.2011	Strom	2,40				0,99	146.760
01.01.2012	31.12.2012	Strom	2,40				0,94	142.680
01.01.2013	31.12.2013	Strom	2,40				0,89	126.237
01.01.2011	31.12.2011	Nah-/Fernwärme	0,11	301.000		301.000	0,99	
01.01.2012	31.12.2012	Nah-/Fernwärme	0,11	311.620		311.620	0,94	

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

62 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil	Vergleichswerte <sup>3</sup>	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Bürogebäude, temperiert und belüftet	100 %	110	85

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup>siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

<sup>2</sup>siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup>veröffentlicht unter

<sup>4</sup>gegebenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh



## Ihre Ansprechpartner



Carina Orthen  
Head of Letting Management Munich

**HIH Real Estate GmbH**  
Franz-Joseph-Str. 14  
80801 München  
T +49 89 2620892 11  
M +49 173 5357402  
[corthen@hih.de](mailto:corthen@hih.de)



Vanessa Berger  
Letting Manager

**HIH Real Estate GmbH**  
Franz-Joseph-Straße 14  
80801 München  
T +49 89 2620892 12  
M +49 171 9148187  
[vberger@hih.de](mailto:vberger@hih.de)

## Rechtshinweis

Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Maßgeblich für den Inhalt einer Leistungsverpflichtung der HIH Real Estate GmbH ist nicht dieses Exposé, sondern jeweils ausschließlich der geschlossene Vertrag mit den darin vereinbarten Leistungspflichten. Trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Exposés können sich die darin enthaltenen Informationen, insbesondere solche, die auf den Angaben Dritter beruhen, inzwischen geändert haben. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Qualität und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann daher nicht übernommen werden. Zwischenvermietungen, Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Alle Informationen, Texte, Bilder und Grafiken in diesem Exposé unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Schutzgesetze. Sie sind Eigentum der HIH Real Estate GmbH und dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben oder vervielfältigt werden.

Stand: 1. Oktober 2022

### Weitere Informationen finden Sie im Internet:

[www.hih.de](http://www.hih.de) | [www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

#### HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300