

# Exposé

## Café in Ebersberg

### Gewerbefläche im S-Bahnhof Ebersberg



Objekt-Nr. OM-329063

**Café**

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Tobias Drehmer

Bahnhofplatz 1  
85560 Ebersberg  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	2,00	Gesamtfläche	96,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gastronomiefläche	61,00 m <sup>2</sup>
Zustand	saniert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Fläche befindet sich im Erdgeschoss des Empfangsgebäudes und liegt im östlichen Gebäudeflügel. Die Mietfläche ist gut einsehbar und optimal im Laufweg zu den Gleisen gelegen.

## Ausstattung

Strom, Wasser und Wärme

## Sonstiges

DB Infra GO AG - Regionalbereich Süd

Marsstraße 22

80335 München

DB Infra GO AG

Adam-Riese-Straße 11-13

60327 Frankfurt a.M.

E-Mail : [vertriebcommercial@deutschebahn.com](mailto:vertriebcommercial@deutschebahn.com)

Telefonnummer: 030 2970

Registergericht: Frankfurt am Main, HRB 50879

USt-Id№: DE 199861757

Vorstand: Dr. Philipp Nagl (Vorsitzender), Ingrid Felipe, Jens Bergmann, Dr. Christian Gruß, Heike Junge-Latz, Heinz Siegmund, Ralf Thieme

Aufsichtsbehörde: Eisenbahn-Bundesamt; Heinemannstraße 6; 53175 Bonn

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung zur Verfügung, die unter [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr) erreichbar ist. Die DB InfraGO AG nimmt an keinem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

## Lage

Die Stadt befindet sich am Übergang vom hügeligen Alpenvorland zur Münchner

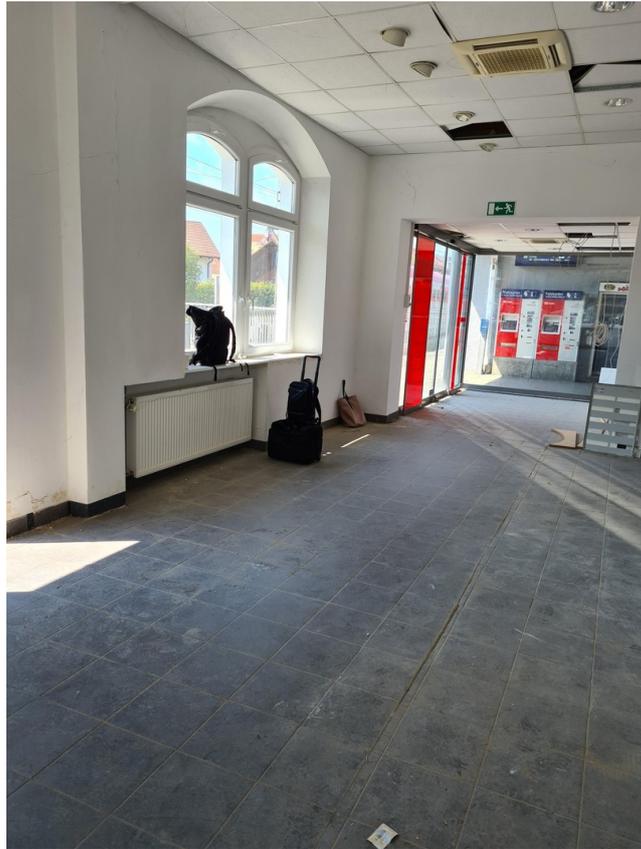
Schotterebene rund 33 Kilometer östlich der Landeshauptstadt München , die mit S Bahn (S4 und S6), Regionalbahn (" Filzenexpress ") und über die B 304 zu erreichen ist. Ebersberg liegt 28 Kilometer südlich von Erding , 32 Kilometer nördlich von Rosenheim , 20 Kilometer westlich von Wasserburg , das mit dem Filzenexpress und auf der B 304 zu

erreichen ist, sowie 40 Kilometer vom Flughafen München entfernt.

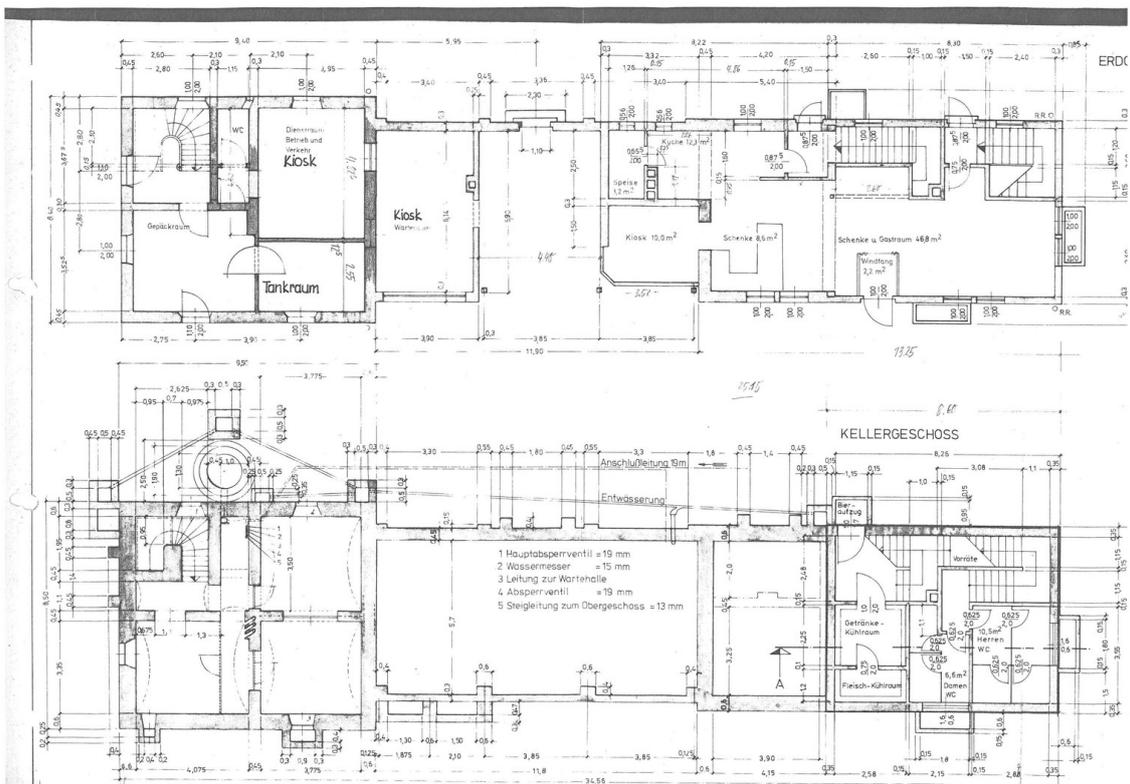
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# Ausbietung einer Mietfläche

---

Bahnhof Ebersberg

DB InfraGO AG | Personenbahnhöfe | Vertrieb Commercial



# Details zur Mietfläche

## Rahmenbedingungen

Fläche Nr.: MO2

### Lage im Bahnhof

Die Fläche befindet sich im Erdgeschoss des Empfangsgebäudes und liegt im östlichen Gebäudeflügel. Die Mietfläche ist gut einsehbar und optimal im Laufweg zu den Gleisen gelegen.

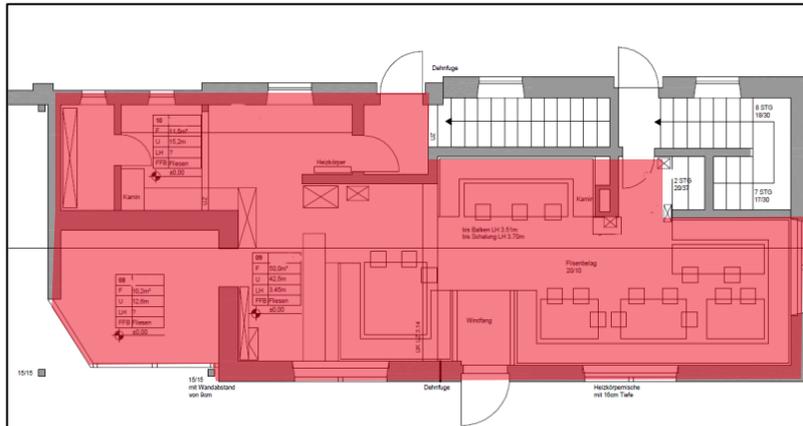
<b>Hauptfläche</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Nebenfläche</b>	von 25,00 m <sup>2</sup> bis 60,00 m <sup>2</sup>
<b>Sozialräume Mitarbeitende</b>	möglich

## Ausstattung

- Fußboden: Fliesen
- automatische Eingangsanlage
- Decke: OWA

## Technische Gebäudeausstattung

- Stromleistung (auf Nachfrage)
- Heizleistung (20 kW)
- Klima vorhanden



■ Mietfläche    ■ Nebenflächen in KG und OG möglich

# Mietpreisvorstellung

## Parameter

<b>Hauptbranche</b>	Food, Backwaren, Convenience
<b>Mindestmiete</b>	ca. 1.000,00 € / Monat*
<b>Umsatzmiete</b>	Bitte um Angebotsabgabe
<b>Festmiete Nebenfläche</b>	ca. 3,00 € pro m <sup>2</sup> *
<b>Nebenkosten</b>	
Nebenkostenpauschale	ca. 250,00 € / Monat*
<b>Werbeumlage</b>	3 %
<b>Laufzeit</b>	10 Jahre
<b>Möglicher Mietbeginn</b>	ab sofort

\*zzgl. jeweiliger gesetzlicher Umsatzsteuer



## Lagebeschreibung

Ebersberg ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirks Oberbayern. Der nördlich von Ebersberg liegende Ebersberger Forst ist eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands.

Die Stadt befindet sich am Übergang vom hügeligen Alpenvorland zur Münchner Schotterebene rund 33 Kilometer östlich der Landeshauptstadt München, die mit S-Bahn (S4 und S6), Regionalbahn („Filzenexpress“) und über die B 304 zu erreichen ist. Ebersberg liegt 28 Kilometer südlich von Erding, 32 Kilometer nördlich von Rosenheim, 20 Kilometer westlich von Wasserburg, das mit dem Filzenexpress und auf der B 304 zu erreichen ist, sowie 40 Kilometer vom Flughafen München entfernt.

## Kennzahlen zur Stadt

<b>Einwohner:innen Stadt</b>	ca. 12.600
<b>Zentralitätskennziffer</b>	114,3
<b>Kaufkraftkennziffer</b>	125,9



# Details zum Bahnhof

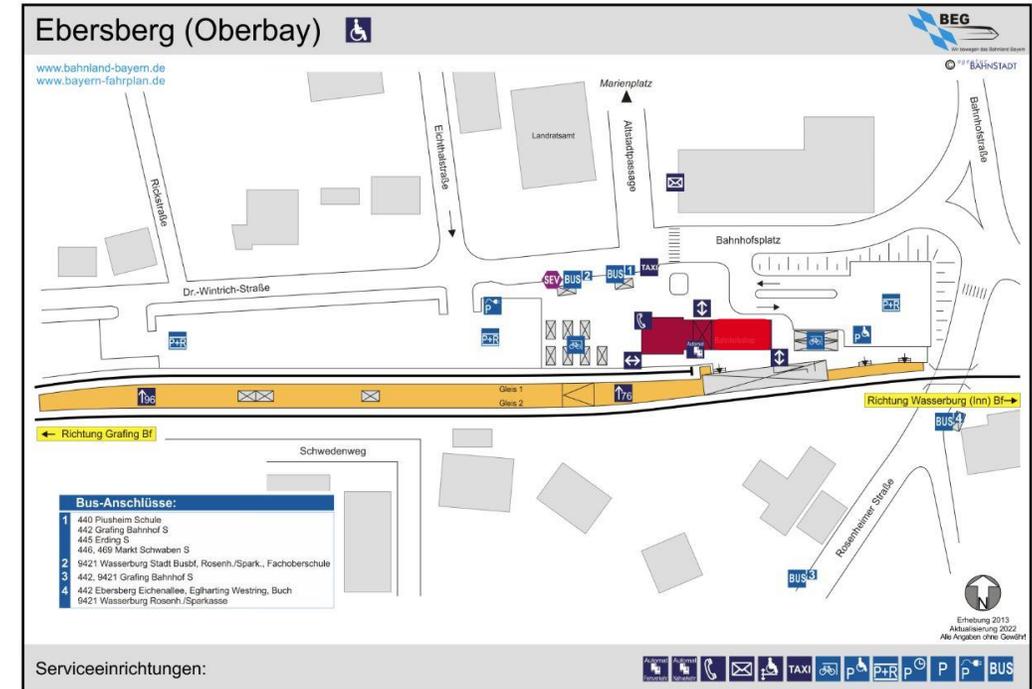
## Übersicht

<b>Reisendenfrequenz</b>	5.206 (*Angabe bezogen auf Reisende, exkl. Besucher:innen)
<b>Anzahl der Bahnsteige</b>	2
<b>Mietfläche für Handel, Gastronomie und Dienstleistung insgesamt</b>	Ca. 120 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Ladenflächen</b>	2
<b>Kernöffnungszeiten</b>	Mo.-Fr.: 06-20 Uhr Sa.-So.: 06-20 Uhr
<b>Denkmalschutz</b>	nein

## Öffentliche Verkehrsmittel



<b>Anzahl Zughalte Fernverkehr/Tag</b>	0
<b>Anzahl Zughalte Regionalverkehr/Tag</b>	108



■ Mietfläche

# Vision am Standort Ebersberg

## Vorstädtischer S-Bahnhof

Um im suburbanen Raum derzeitige Auto-Pendler:innen von der Schiene zu überzeugen, wird insbesondere der Anschluss zur ersten und letzten Meile besonders attraktiv gestaltet. Mit einladenden Service- und Konsumangeboten für den Alltag sowie intelligenten Mobilitätsangeboten verknüpfen wir am vorstädtischen S-Bahnhof Alltagsmobilität und Nahversorgung, gerade zu Stoßzeiten, und sprechen so Neu- und Bestandskund:innen an. Wartezeiten am Bahnsteig gestalten wir mit einladenden Wartemöglichkeiten so angenehm wie möglich.



## Konzept



### Attraktivität & Standortpassung



**Mehrwert für das Umfeld**  
Öffnungszeiten,  
Preisgestaltung,  
bargeldlose Zahlungsoptionen



### Nachhaltigkeit

Keine Einwegplastiktüten,  
Ökostrom, LED-Leuchtmittel,  
Reduzierung von Food Waste,  
Mehrweglösungen im Betrieb



### Regionalität

Sortiment, Bezugswege und  
Partnernetzwerk, Logistik



### Innovationsgrad

Digitalisierung im Store,  
Online Präsenz,  
Multi-/Omni-Channel Vertrieb,  
Produkte/Materialien/Betrieb



### Ladenlayout/Gestaltung

Materialien, Modernität,  
Flächeneffizienz,  
Standortpassung,  
Kundenführung in Stoßzeiten

## Finanzen



### Mietangebot

Fundierte Umsatzschätzung  
inkl. Herleitung,  
Umsatzmiete, Mindestmiete



### Bonität



### Investitionen durch den/die Mieter:in

■ Fokusthemen

■ Zusatzkriterien

## Ihre persönlichen Ansprechpartner:innen

<b>DB InfraGO AG</b>	Julia Schwarzfischer
Regionalbereich Süd	E-Mail: julia.schwarzfischer@deutschebahn.com
Vertrieb Commercial	Tel.: +49 89 - 1308 1627
Marsstraße 22	Mobil: 0160 - 98981289
80335 München	
<b>DB InfraGO AG</b>	Milan Berger
Regionalbereich Süd	E-Mail: milan.berger@deutschebahn.com
Vertrieb Commercial	
Marsstraße 22	Mobil: 015237547399
80335 München	

Die Angaben in dieser Präsentation zur Standortanalyse, zur Zahl der Zughalte und zur Personenfrequenz beruhen zum Teil auf Gutachten und Informationen Dritter, welche insbesondere auf Grundlage von Langzeitbetrachtungen ermittelt wurde. Es wird daher keine Gewähr übernommen für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben.

Diese Präsentation stellt kein verbindliches Angebot zum Abschluss eines Mietvertrages seitens der DB InfraGO AG dar.

**Bitte senden Sie uns Ihr schriftliches Angebot inklusive aller relevanten Unterlagen** (Betreibungskonzept, Mietpreisangebot, Umsatzprognose mit Herleitung, Preisgestaltung, Öffnungszeiten, technische Anforderungen\*, Visualisierung der groben Ladenausbauplanung, Kundenführung in Stoßzeiten, bargeldlose Zahlungsoptionen, Referenzen) **per E-Mail zu.**

\* bezogen auf die Mediendimensionierung folgender Gewerke: 50 Hz (Angabe elektrische Leistung in KW), Zuwasser, Abwasser, Heizung, Lüftung, Kälte, Fettabluft, Fettabwasser, Sanitär.