

# VERMIETUNGSEXPOSÉ

## Moderne Büroflächen in der City Süd

*Provisionsfrei zu vermieten*

### PIER 81

Heidenkampsweg 81 // 20097 Hamburg



#### Leerstandsübersicht

1. OG	ca. 430 m <sup>2</sup>	10,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt
-------	------------------------	--

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 3,50 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

### Eckdaten

#### Lage und Objektbeschreibung:

Das markante Eckgebäude liegt zentral in der City Süd, ca. 5 Autominuten zu den Autobahnen A1 und A24 und nur 10 Gehminuten zur S Bahn Hammerbrook. Direkt vor dem Gebäude befindet sich eine Bushaltestelle (Linien 25, 154 und 160), Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Umgebung.

Der rote Klinkerbau mit abgerundeter Ecke und repräsentativem Foyer wurde umfangreich modernisiert. Eine Kantine im 1. Obergeschoss lädt mit großer Sonnenterrasse zum Fleet und eigenem Bootsanleger ein. Lichtdurchflutete Räume mit hochwertigem Schallschutz bieten beste Arbeitsmöglichkeiten, eine Tiefgarage ist vorhanden.

#### Energieausweis:

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.

#### Ausstattung:

- Teppichboden
- Stehleuchten
- Metallrasterdecke für erhöhten Schallschutz
- Be- und Entlüftung in den zur Straße ausgerichteten Büroräumen
- EDV-Verkabelung
- außenliegender Sonnenschutz
- 2 Aufzüge

#### Kautions:

3 Bruttomonatsmieten

#### Übergabe:

Per sofort

#### Ihre Ansprechpartner:

Daniela Lehmann  
T +49 40 808038-203  
E dlehmann@hih.de

Pia Christin Jaeger  
T +49 40 808038-173  
E pjaeger@hih.de



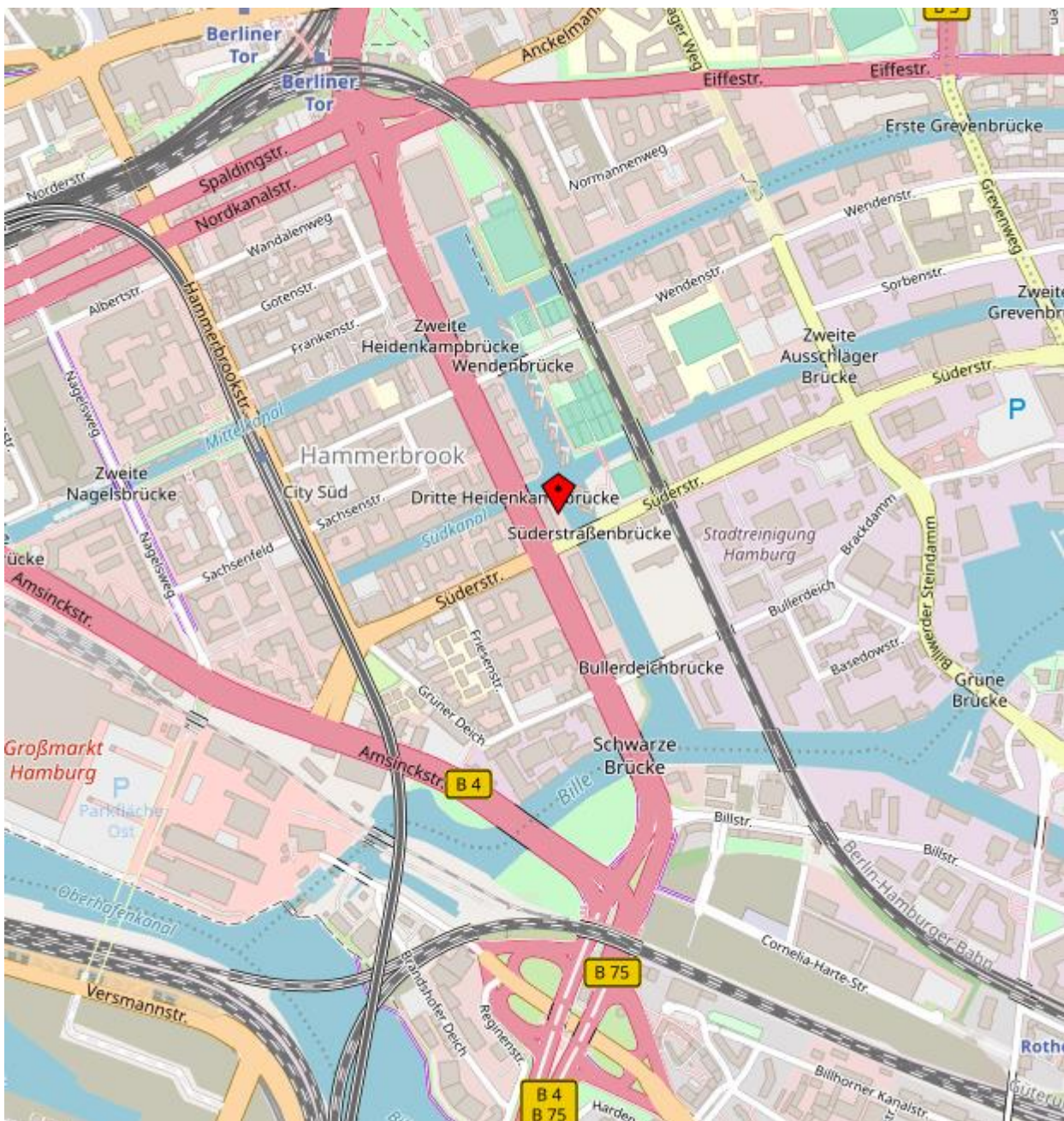
## Objektansichten





## Lageplan

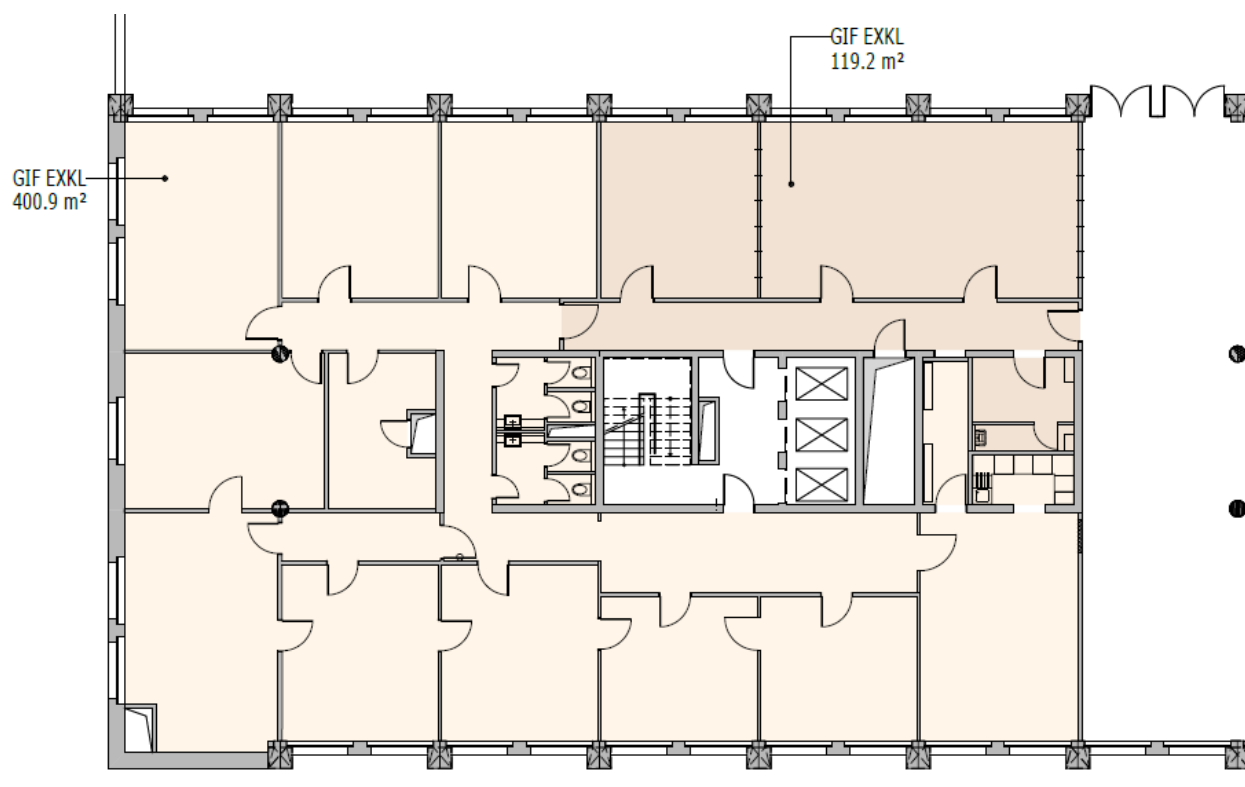
Heidenkampsweg 81, 20097 Hamburg





## Grundrissplan

Bestandsplan 1. OG links mit ca. 430 m<sup>2</sup>





# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> HH-2014-000058426

Gültig bis: 12.06.2024

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

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Altbau Nichtwohngebäude	
Adresse	Heidekampsweg #1, 20097 Hamburg	
Gebäudeteil	Heidekampsweg #1 Bürogebäude	
Baujahr Gebäude	1990	
Baujahr Wärmeerzeuger	1990	
Nettogrundfläche	10639	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Nah/Fernw.Heizwerk.fossil	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung: -----
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input 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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input 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 beigefügt (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

EWRI energywerk Ingenieurgesellschaft mbH  
Bernd Tofelde  
Storkower Straße 115A  
10407 Berlin

13.06.2014

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>3</sup>Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HH-2014-000058426

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

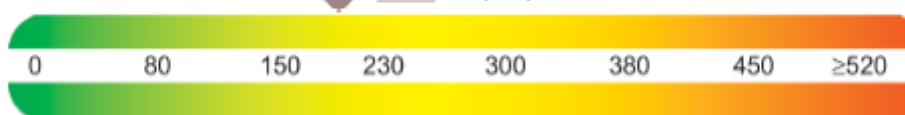
2

## Primärenergiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 55 kg/(m<sup>2</sup>-a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

191 kWh/(m<sup>2</sup>-a)



EnEV-Anforderungswert  
Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 191 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Anforderungswert

123 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

## Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>-a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Strom	0,5	0,0	27,8	6,3	0,0	34,6
Nah-/Fernwärme	82,9	0,0	0,0	0,0	0,0	82,9

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

83 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

35 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

## Ersatzmaßnahmen <sup>7</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Büro	10179	82,59
2	Kantine	460	3,73
3	Parkhaus	1371	11,12
4	20 Lager, Technik, Archiv	315	2,56
5			
6			
7			

weitere Zonen in Anlage

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

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

<sup>4</sup>nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>7</sup>nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

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

<sup>5</sup>nur Hilfsenergiebedarf

<sup>3</sup>freiwillige Angabe

<sup>6</sup>nur bei Neubau



## 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.

### **HIH Real Estate GmbH**

Gertrudenstraße 9 // 20095 Hamburg  
T +49 40 3282 -30 // F +49 40 3282 -3210  
[www.hih.de](http://www.hih.de)

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt // Jens Nietner  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 // USt.-IdNr. DE118512300