

Vermietungsexposé

# MODERNE BÜROFLÄCHEN IN HARBURG

*Provisionsfrei zu vermieten*

Blohmstraße 10-14 // 21079 Hamburg-Harburg



## Leerstandsübersicht

EG, links Hs. 12	ca. 437,50 m <sup>2</sup>	11,70 EUR/m <sup>2</sup> /mtl.nettokalt
1. OG, links Hs. 12	ca. 437,50 m <sup>2</sup>	11,70 EUR/m <sup>2</sup> /mtl.nettokalt
TG Stellplätze	8 Stück	61,00 EUR/ Stck. zzgl. Ust.

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkosten-  
vorauszahlungen von insgesamt 3,20 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. und  
der aktuell gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

## Eckdaten

### Lage und Objektbeschreibung

Die drei identisch gebauten Bürogebäude liegen im Stadtteil Harburg im Süden Hamburgs.

Die Hausnummern 10, 12 und 14 wurden im Jahre 2006 errichtet und verfügen insgesamt über rund 10.764 m<sup>2</sup>.

Jedes der drei Objekte wird über einen zentralen Eingang per Treppenhaus/ Fahrstuhl erschlossen, wodurch sich pro Etage zwei Mieteinheiten mit ca. 450m<sup>2</sup> oder eine große Mieteinheit mit ca. 900m<sup>2</sup> darstellen lassen.

Eine gute Verkehrsanbindung zum Flughafen/ HH ZOB ist vorhanden, die Buslinie 142 hält direkt in der Blohmstraße.

### Energieausweis

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

### Ausstattung

- z.T. Glastüren
- Textiler Bodenbelag in den Büros
- Vinylbodenbelag mit Parkettoptik in der Teeküche
- CAT 7- u. Eit.-Verkabelung über Brüstungskanäle
- Blendschutz
- Lichte Raumhöhe ca. 3,08 m, mit Unterzug ca. 2,75 m
- Aufzug

## Weitere Eckdaten

Kaution	3 Bruttomonatsmieten
---------	----------------------

Übergabe	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ab Juli 2020</li></ul>
----------	--

Ihre Ansprechpartner	Daniela Lehmann	Mira Christiansen
----------------------	-----------------	-------------------

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

	T +49 40 808038-205
	E mchristiansen@hih.de

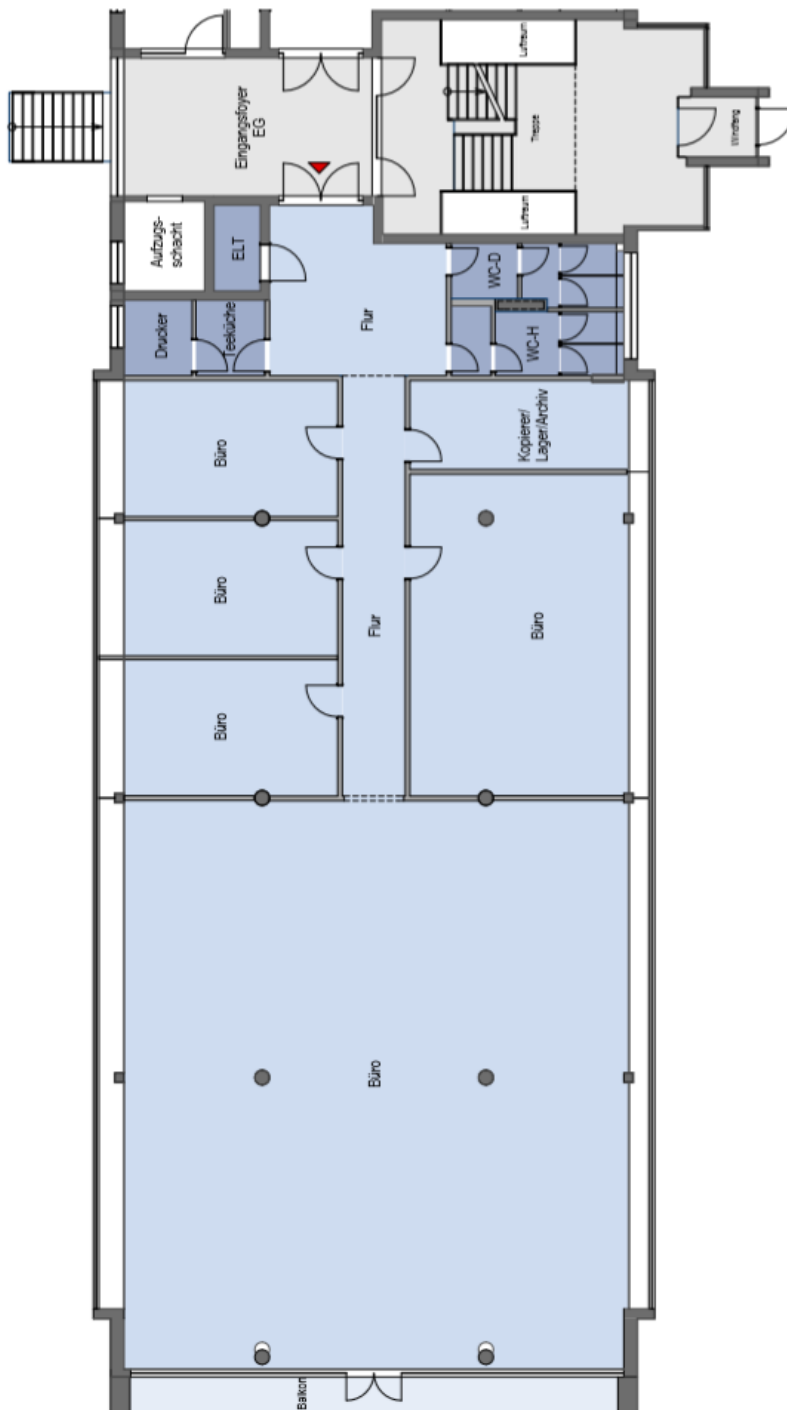
Objektansichten



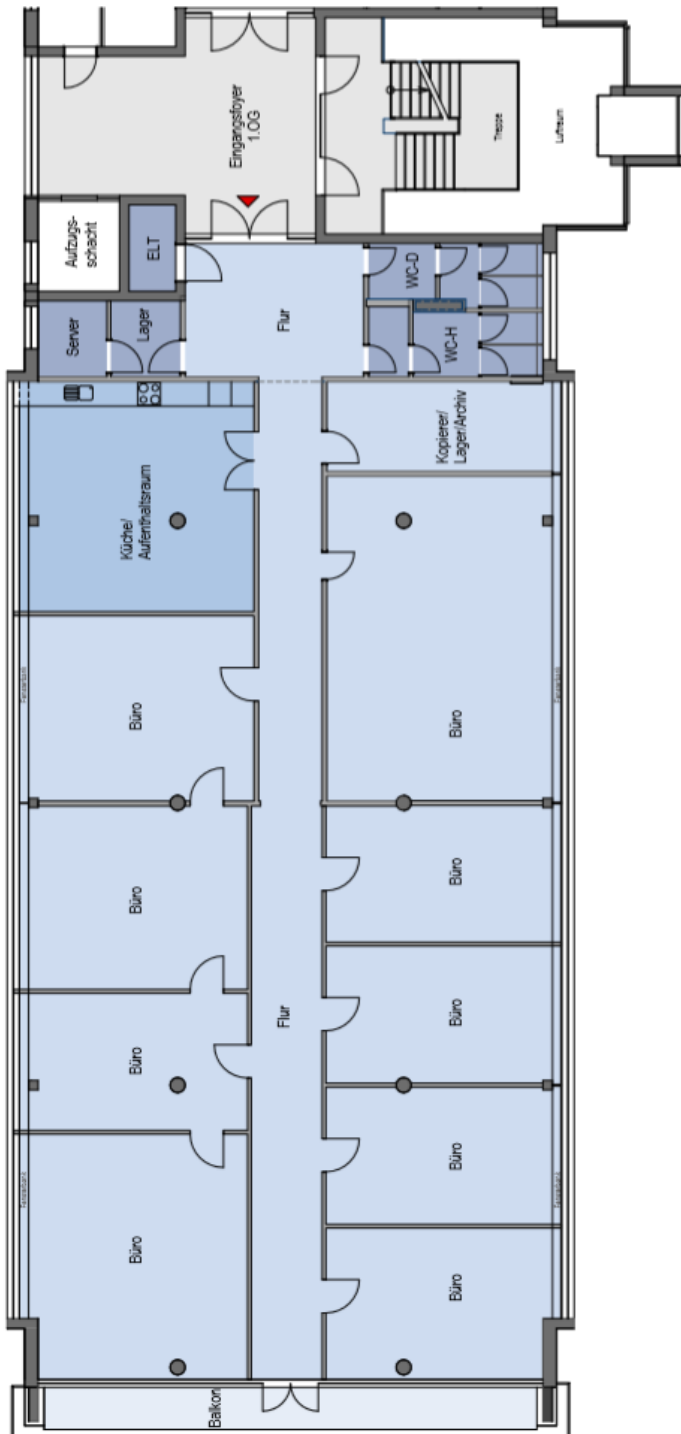
## Objektansichten



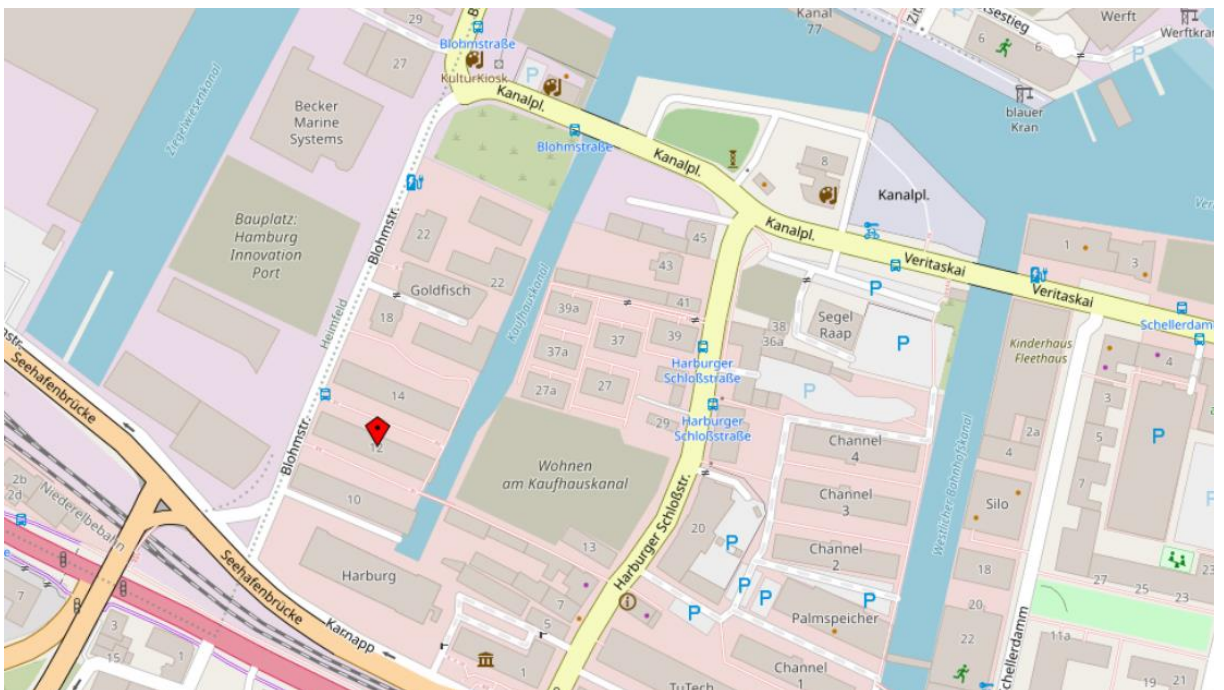
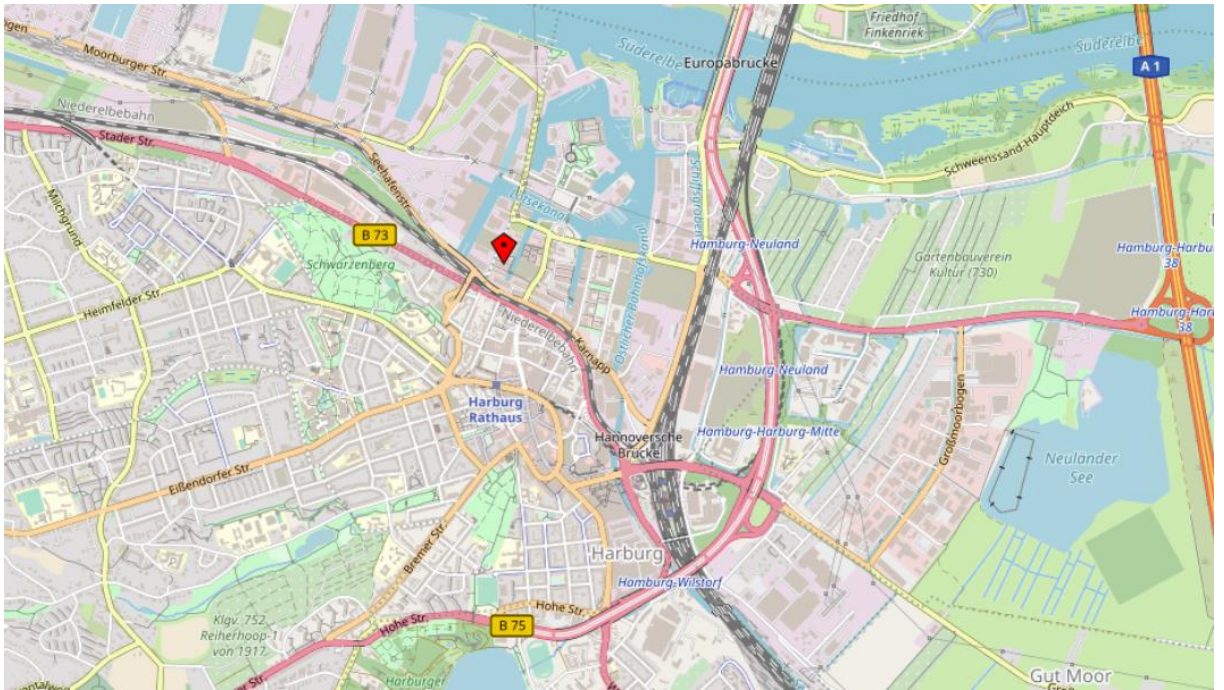
Grundrissplan: EG, links ca. 437,50 m<sup>2</sup> ( Bestandsplan )



Grundrissplan: 1. OG, links, ca. 437,50 m<sup>2</sup> (Bestandsplan)



## Lage / Mikro- und Makroansicht



## Lage auf einen Blick



- ca. 30 km zum Flughafen, in ca. 45 Minuten zu erreichen



- Hbf. HH in 30 Minuten mit dem HVV und ca. 20 Minuten mit dem PKW zu erreichen



- Buslinie 142 direkt in der Blohmstraße



- S 31 / Harburg "Rathaus" in 800 m zu Fuß zu erreichen



## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS

 für Nichtwohngebäude  
 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 30.11.2020

1

**Gebäude**

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude		
Adresse	Blohmstraße 12, 21079 Hamburg		
Gebäudeteil	Channel 10		
Baujahr Gebäude	2008		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1)</sup>	2008		
Baujahr Klimaanlage <sup>1)</sup>	wenn vorhanden im Eigentum der Mieter		
Nettogrundfläche <sup>2)</sup>	4.110,6 m <sup>2</sup>		
Erneuerbare Energien			
Lüftung			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushang b. öff. Gebäuden <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 standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen – siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. 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:

OWH Architekten und Sachverständige

 Schleswiger Straße 9  
 22761 Hamburg

01.12.2010

Datum

  
 Unterschrift des Ausstellers

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2)</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / geheizte Teil der Nettogrundfläche

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

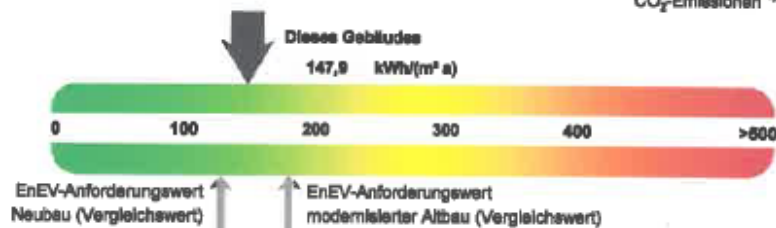
# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

 Adresse, Gebäudetitel  
 Bichstraße 12, 21079 Hamburg  
 Charrel 10

**2**
**Primärenergiebedarf**
**"Gesamtenergieeffizienz"**

 CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> 26,8 kg/(m<sup>2</sup>a)

**Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</sup>**
**Primärenergiebedarf**

 Ist-Wert 147,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 179,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

 eingehalten

 eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**
 Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV

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

 Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

**Endenergiebedarf**

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einchl. Befeuchtung	
Erdgas E	95,3					95,3
Strom (Hilfsenergie)	0,3		15,1			15,4

**Aufteilung Endenergiebedarf**

[kWh/(m <sup>2</sup> a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einchl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie	89,0	-	15,1	-	-	94,1
Endenergie	95,6	-	15,1	-	-	110,7
Primärenergie	104,7	-	49,2	-	-	147,9

**Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>**
**Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG**
 Die um 15% verschärfen Anforderungswerte sind eingehalten.

**Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG**

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

**Primärenergiebedarf**

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

**Wärmeschutzanforderungen**
 Die verschärfen Anforderungswerte sind eingehalten.

**Zonen**

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Bürogebäude	4.110,6	100,0
2			
3			
4			
5			
6			

weitere Zonen in der 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> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

<sup>3)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

<sup>4)</sup> nur Hilfsenergiebedarf

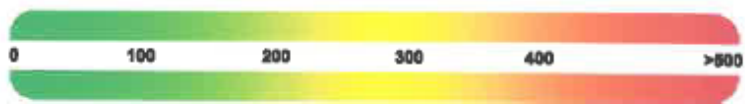
## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS

 für Nichtwohngebäude  
 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

 Adresse, Gebäudeteil  
 Böhmstraße 12, 21079 Hamburg  
 Chancel 10

**3**
**Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser)**

**Stromverbrauchskennwert**


Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- 
- Zusatz-Heizung
- 
- Warmwasser
- 
- Lüftung
- 
- eingebaute Beleuchtung
- 
- Kühlung
- 
- Sonstiges:

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Durchschnitt								

**Verbrauchserfassung - Strom**

Zeitraum		Ablesewert	Kennwert
von	bis	[kWh]	[kWh/(m²a)]

**Gebäudenutzung**

Gebäudekategorie oder Nutzung ggf. mit Prozentanteil

Sonderzonen

**Erläuterungen zum Verfahren**

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

<sup>1)</sup> veröffentlicht im Bundesanzeiger / Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Erläuterungen

4

#### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der Energieeinsparverordnung an, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Falle eines Neubaus oder der Modernisierung des Gebäudes nach §9 Abs. 1 Satz 2 EnEV einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie der Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Skalierenwert des Bandtachometers beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts "EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau" (140 % des "EnEV Anforderungswerts Neubau").

#### Wärmeschutz – Seite 2

Die Energieeinsparverordnung stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungselemente (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Heizenergie- und Stromverbrauchskennwert (Energieverbrauchskennwerte) – Seite 3

Der Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser) wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs ermittelt. Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der Energieeinsparverordnung. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch hinsichtlich der örtlichen Wetterdaten auf ein standardisiertes Klima für Deutschland umgerechnet. Der ausgewiesene Stromverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs oder der entsprechenden Abrechnung ermittelt. Die Energieverbrauchskennwerte geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Vergleichswerte werden durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie bekannt gegeben.

Die Skalierenwerte der Bandtachometer betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

## Ihre Ansprechpartner



Daniela Lehmann  
Senior Vermietungsmanagerin  
T +49 40 808038-203  
E [dlehmann@hih.de](mailto:dlehmann@hih.de)



Mira Christiansen  
Assistentin  
T +49 40 808038-205  
E [mchristiansen@hih.de](mailto:mchristiansen@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: 11. Dezember 2019

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 // Gertrudenstraße 9 // 20095 Hamburg  
T +49 40 3282 30 // F +49 40 3282 3210 // E [info@hih.de](mailto:info@hih.de)