

# VERMIETUNGSEXPOSÉ

## Büroflächen im Prenzlauer Berg

*Provisionsfrei zu vermieten*

### Bürohaus Königstadtterrassen

Schönhauser Allee 10-11 10119 Berlin



1. OG	ca. 505 m <sup>2</sup>	€ 27,50/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt
2. OG	ca. 645 m <sup>2</sup>	€ 27,50/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt
3. OG	ca. 1.850 m <sup>2</sup>	€ 27,50/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt
7. OG	ca. 205 m <sup>2</sup>	€ 29,50/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 16 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt € 4,50/m<sup>2</sup>/mtl.

### Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung:

Der im Jahr 1997 errichtete 7-stöckige Bürokomplex liegt direkt in der Nachbarschaft der Schönhauser Allee zwischen Rosa-Luxemburg-Platz und der Eberswalder Straße mitten im Prenzlauer Berg. In dem Bürokomplex befindet sich im Erdgeschoss ein Rewe Supermarkt, kurzfristig werden ein Markt der Bio Company sowie eine Bäckerei Junge eröffnen und den Nahversorgungscharakter der Läden komplettieren. Die Kulturbrauerei und der Senefelderplatz mit seinen diversen Gastronomie- und Freizeitangeboten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der U-Bahnhof Senefelderplatz ist direkt m Objekt gelegen, der zentrale U und S-Bahnhof Alexanderplatz ist in 7 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar.

Der Berliner Hauptbahnhof mit Regional- und Fernverkehrsanbindung ist in ca. 2 Autominuten erreichbar. Ebenso der Flughafen Berlin Tegel ist in ca. 33 Autominuten erreichbar.

Energieausweis

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

Ausstattung:

- Elektrischer Sonnenschutz
- Teeküchen
- getrennte Sanitäreinheiten
- Videogegensprechanlage
- Bodentanks (mediale Erschließung)
- CAT5 Verkabelung
- Bodentiefe Fenster
- Antistatischer Teppichboden (Nadelfiltz)
- Rasterdecken



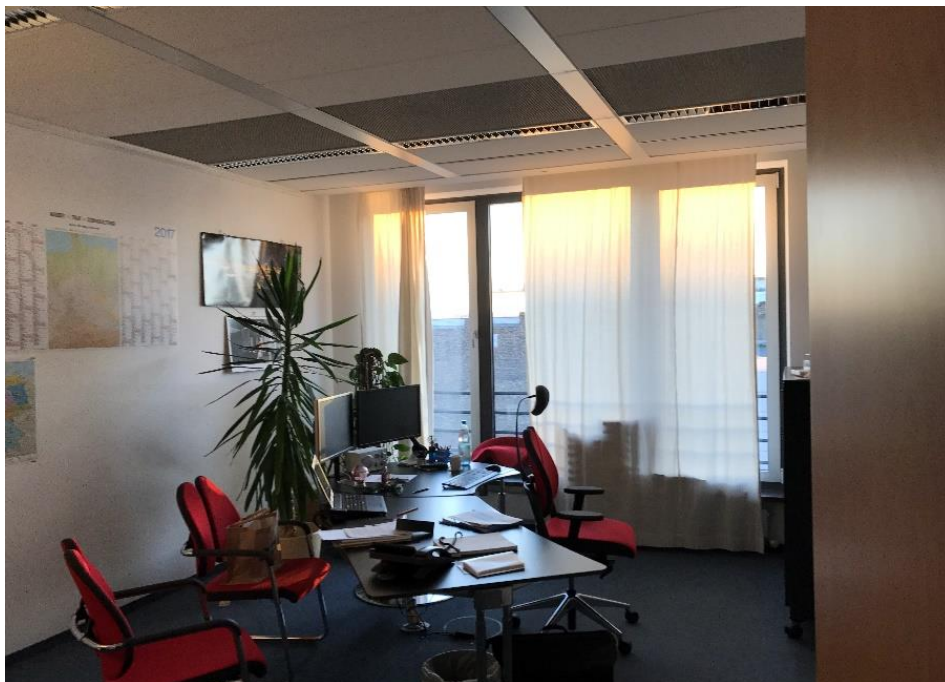
Nebenkosten:	4,50 €/m <sup>2</sup>		
Kaution:	3 Bruttomonatsmieten		
Übergabe:	1. OG	ca. 505 m <sup>2</sup>	per sofort
	2. OG	ca. 645 m <sup>2</sup>	per sofort
	3. OG	ca. 1.850 m <sup>2</sup>	per sofort
	7. OG	ca. 205 m <sup>2</sup>	per sofort

Ihre Ansprechpartner: Susann Schwandtner  
T +49 30 264970-80  
E [sschwandtner@hih.de](mailto:sschwandtner@hih.de)

## Objektansichten



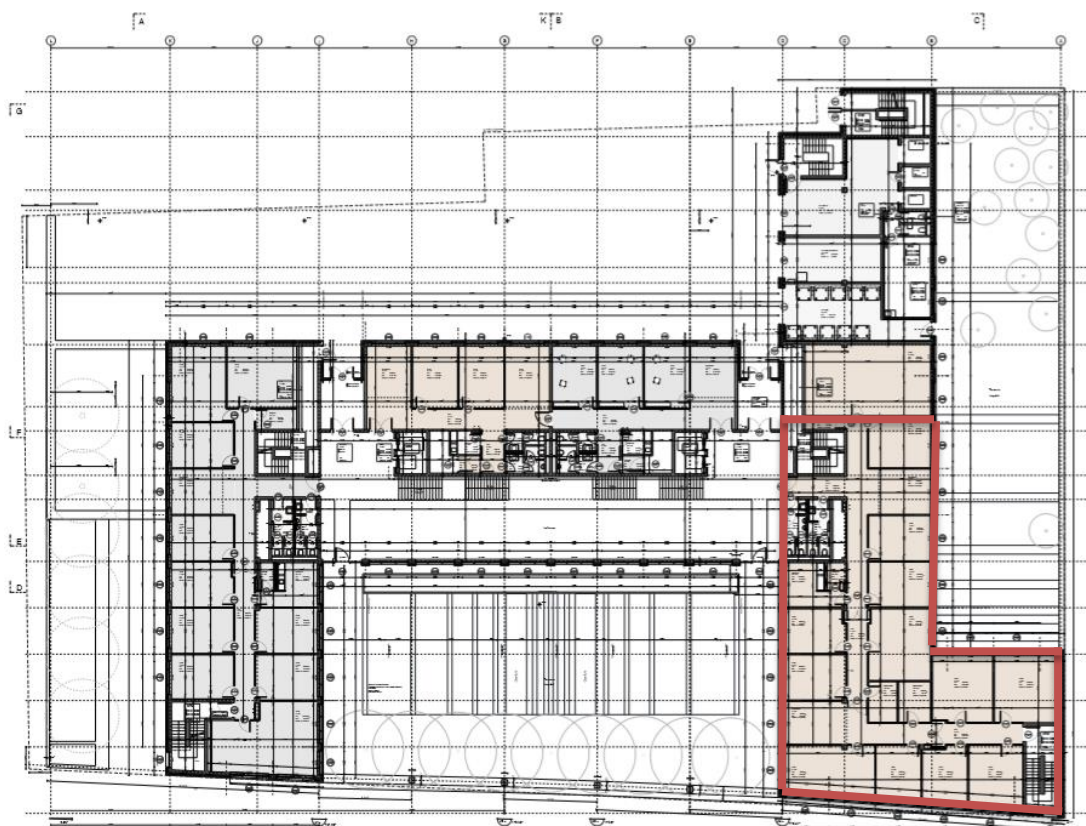




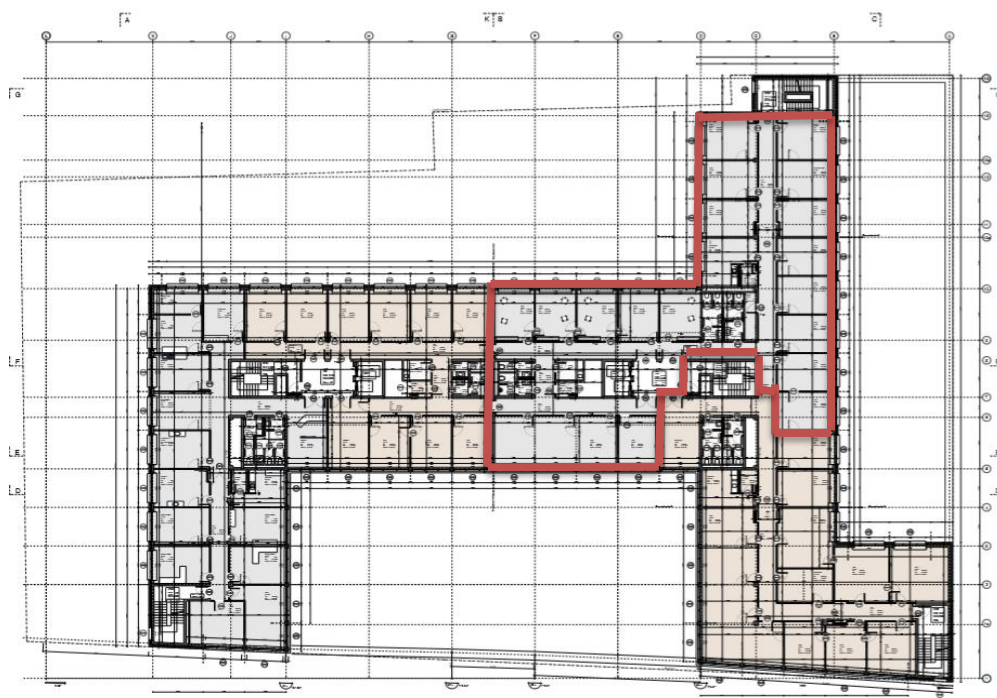


## Grundrisse

### Grundriss 1.OG

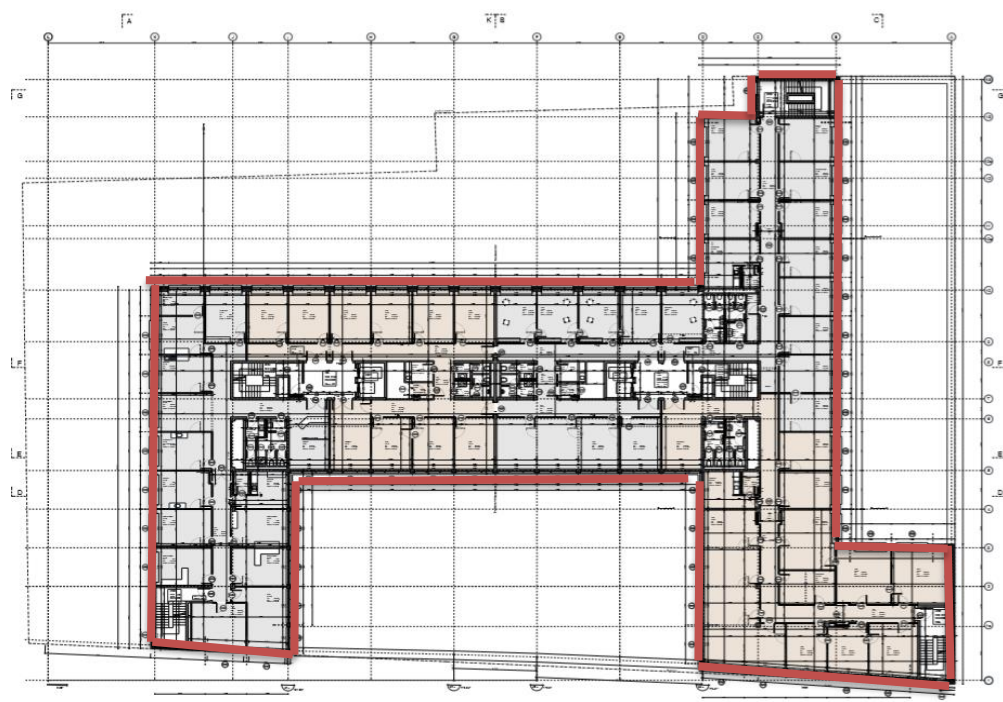


### Grundriss 2.OG

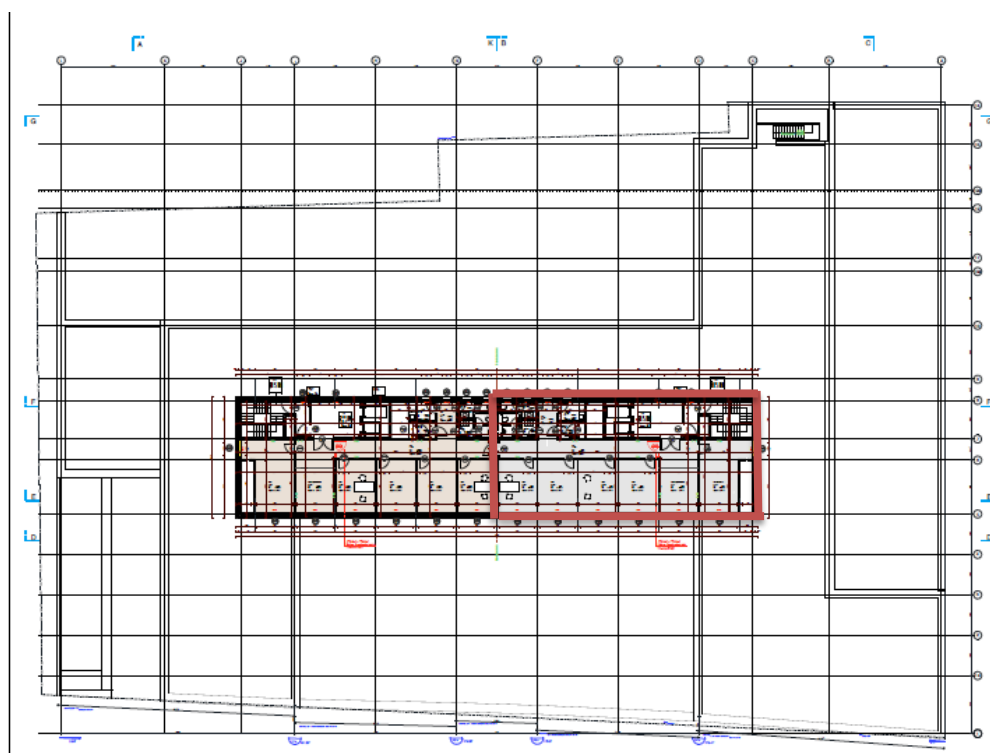




### Grundriss 3.OG



### Grundriss 7.OG





## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: 14.06.2025

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2015-000531571  
(oder: <sup>2</sup>Registriernummer wurde beantragt am ...)

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Büro- und Geschäftsgebäude		
Adresse	Schönhauser Allee 10-11, 10119 Berlin		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1997		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2014		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	15205 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	KWK fossil		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" 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 sind 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

#### Aussteller

**Ingenieurbüro Seidel**  
 BAUINGENIEURBÜRO, BAUPHYSIK  
 Am Halferbründl 6a  
 93158 Teublitz

15.06.2015

Ausstellungsdatum

UNTERSCHRIFT DES AUSSTELLERS

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
 Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist höchstens nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>2</sup> Bei nicht/rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist höchstens 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

# 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> BE-2016-000531571  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Primärenergiebedarf

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

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

140 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



EnEV-Anforderungswert  
Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

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 einsch. Beleuchtung	Gebäude insgesamt
Nah-/Fernwärme	93,5	8,4	0,0	0,0	2,9	104,9
Strom	0,4	3,6	18,2	5,2	0,2	27,6

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

106 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

27 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:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0 %
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0 %
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0 %

## 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.

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Büro	5218	34,32
2	Besprechung	355	2,33
3	Laden	2236	14,7
4	Restaurant	442	2,91
5	Sanitär	647	4,26
6	Sonst. Aulenth. ABLUFT	194	1,26
7	Sonst. Aulenth.	293	1,93

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

<sup>3</sup> freiwillig

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> nur Hilfsenergiebedarf

## Rechthinweis

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

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

9/9