

Attraktive Büroflächen Nürnberg-Mögeldorf

Provisionsfrei zu vermieten

Ostendstraße 196 // 90482 Nürnberg



Leerstandsübersicht

Haus C – 2.OG	ca. 227 m ²	12,00 EUR/m ² /mtl.nettokalt
Haus A – 4. OG	ca. 432 m ²	12,00 EUR/m ² /mtl. nettokalt
Kellerfläche	ca. 66 m ² ca. 17 m ²	6,00 EUR/m ² /mtl.nettokalt
Stellplätze im Parkhaus	auf Anfrage	65,00 EUR/Stk. /mtl.

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/m²/mtl.

Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung

Die attraktive Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Mögeldorf, zwischen Tiergarten und dem Wöhrder See. Die Lage zeichnet sich durch optimale Nahversorgungs- und Freizeitmöglichkeiten aus - eine gelungene Verbindung zwischen Urbanität und Natur. Die Immobilie besteht aus vier Gebäudeteilen sowie einem eigenen Parkhaus. Ein ansprechend gestalteter, grüner Innenhof lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die Büroflächen sind modern und attraktiv gestaltet, bieten jedoch noch Raum für individuelle Anpassungen und Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt ist zudem hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Die S-Bahnlinie S2 sowie die Straßenbahnlinien 5 und 11 bringen Sie in weniger als einer Viertelstunde zum Standort. Darüber hinaus ist mit dem Auto die direkte Anbindung an den Nürnberger Innenstadtring gewährleistet.

Energieausweis

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

HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20745 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

Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none">• Schöner begrünter Innenhof• 4 Gebäudeteile mit jeweils separatem Eingangsbereich• Die Fläche verfügt über einen eigenen ebenerdigen Eingang• Hohlraumboden• Außenliegender Sonnenschutz• Einbauküche• EDV-Verkabelung kann vom Vormieter übernommen werden• Großzügige Fensterfronten mit Blick ins Grüne• Parkplätze im eigenen Parkhaus
Übergabe	Haus C – 2. OG: frühestens zum 01.12.2024 Haus A – 2. OG: frühestens zum 01.11.2024
Ihre Ansprechpartner	Carina Orthen // T +49 89 262089211 // E corthen@hih.de Sophia Krause // T +49 89 262089237 // E skrause@hih.de Vanessa Berger // T +49 89 262089212 // E vberger@hih.de

Objektansichten

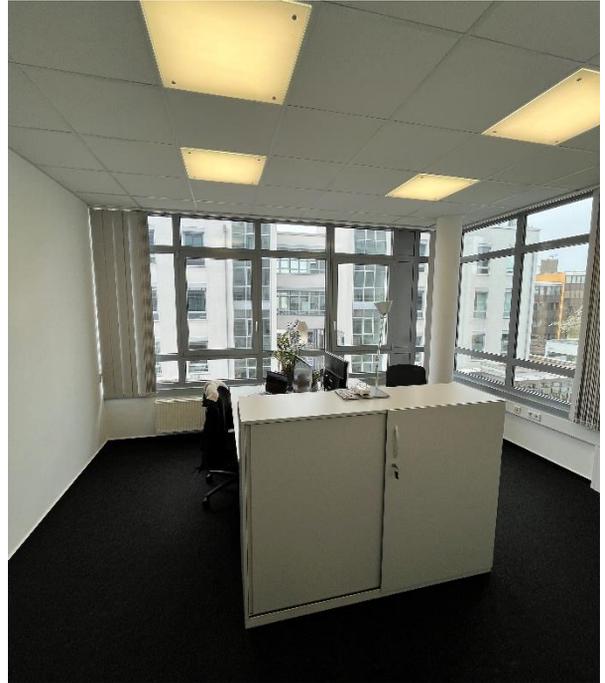


HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20745 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

Objektansichten Haus C // 2. OG // ca. 227 m²



Grundrissplan: Haus C // 2. OG // ca. 227 m²

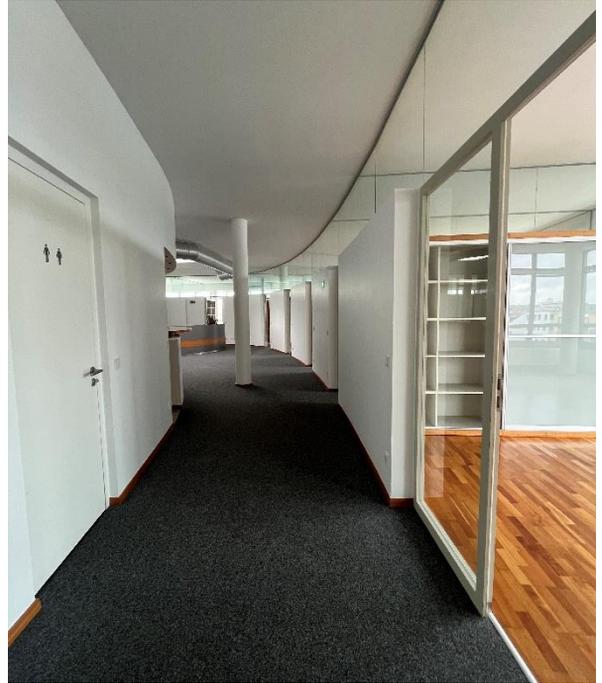


HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20745 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

Objektansichten Haus A // 4. OG // ca. 432 m²

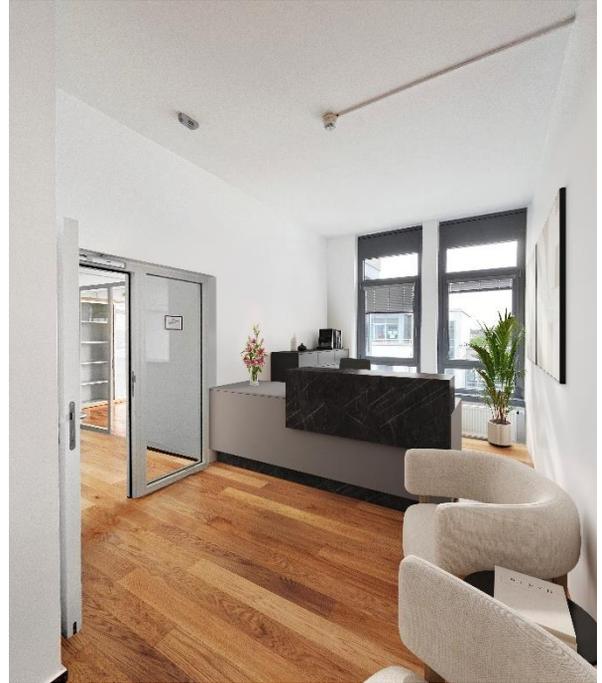


HIH Real Estate

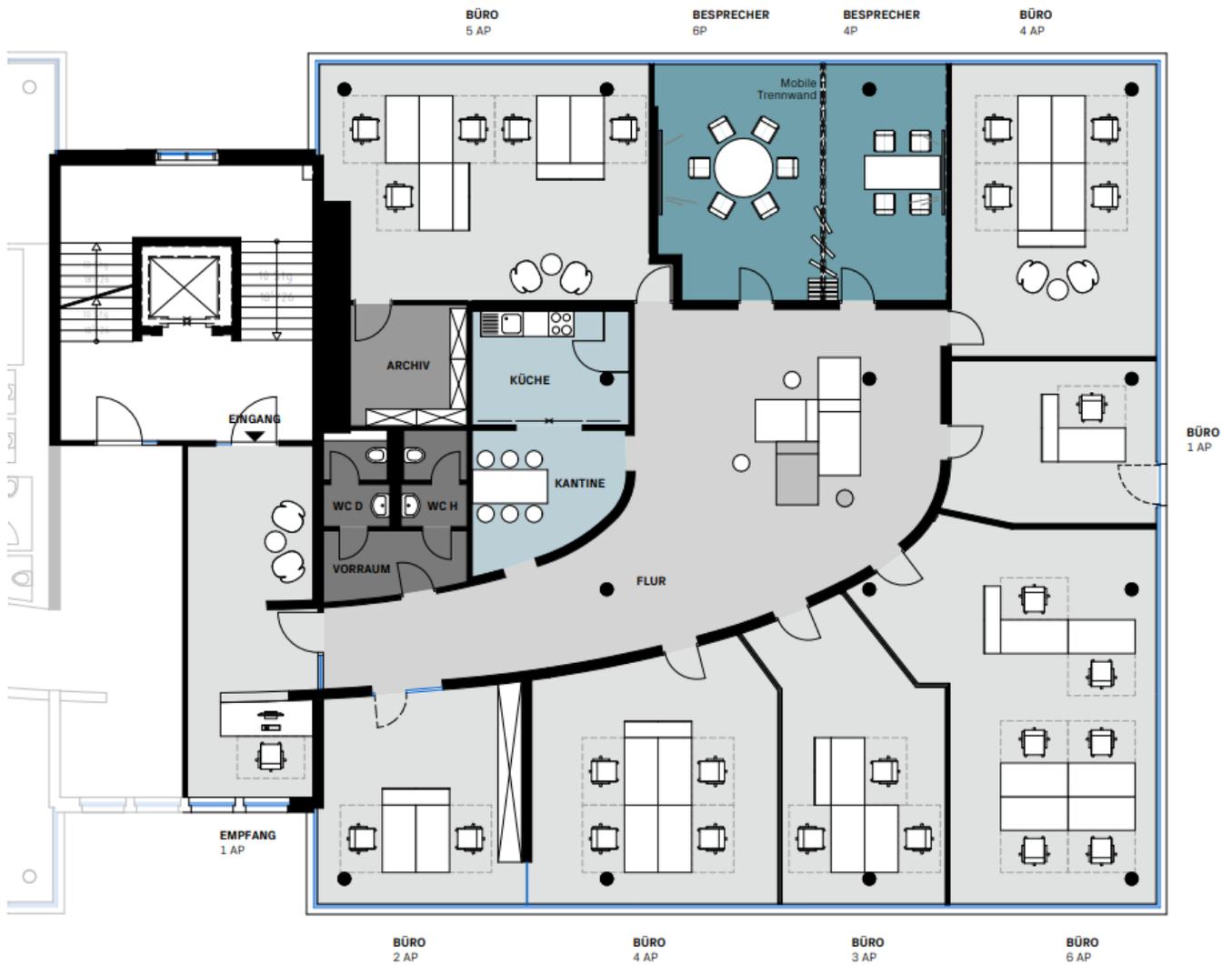
Ericusspitze 1 | 20745 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

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

Objektansichten Haus A // 4. OG // ca. 432 m²



Grundrissplan: Haus A // 4. OG // ca. 432 m²

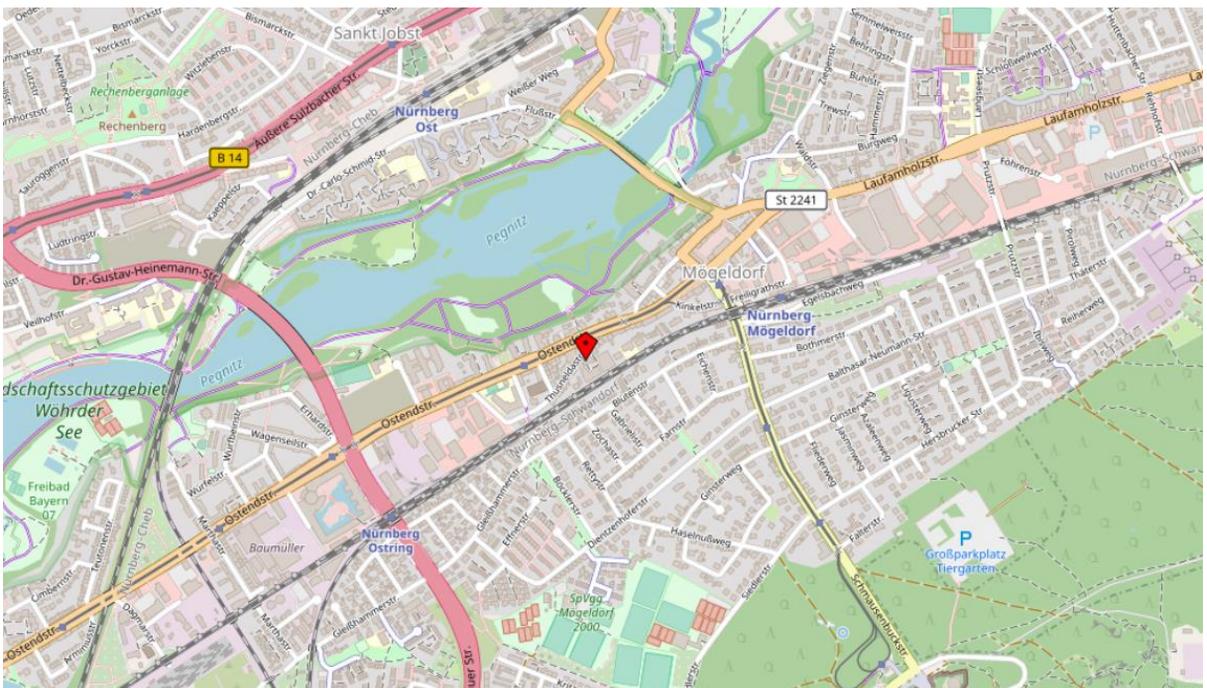
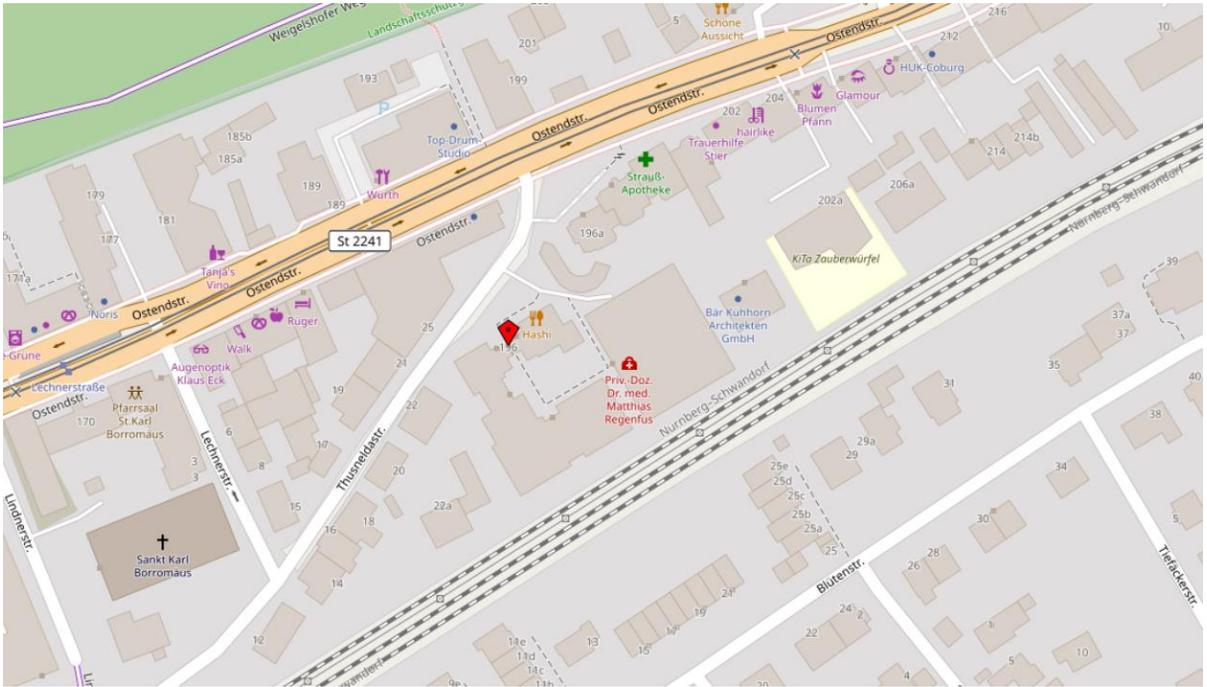


HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20745 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

Lage / Mikro- und Makroansicht



Lage auf einen Blick



- Flughafen Nürnberg ist mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 29 Minuten erreichbar oder 8 Kilometer mit dem Auto entfernt.



- Hauptbahnhof Nürnberg ist mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 16 Minuten erreichbar oder 4,6 Kilometer mit dem Auto entfernt.



- Bushaltestelle Lechnerstraße (Linie N1, N2) zu Fuß innerhalb von 3 Minuten erreichbar oder 240 Meter entfernt.



- Tram-Station Lechnerstraße (Linie 5) ist zu Fuß innerhalb von 3 Minuten zu erreichen oder 240 Meter entfernt.

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Gültig bis: 29.04.2024

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude, nur beheizt		
Adresse	Ostendstr. 196, 90482 Nürnberg		
Gebäudeteil	LG 165461 / GP Barmeria LV a.G.		
Baujahr Gebäude	2006		
Baujahr Wärmeerzeuger ¹⁾	2006		
Baujahr Klimaanlage ¹⁾			
Nettogrundfläche ²⁾	7.863,3 m ²		
Erneuerbare Energien			
Lüftung	Freie Lüftung (Fensterlüftung)		
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 **Energiebedarfes** 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 **Energiebedarfes** 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



BRUNATA Wärmemesser-Gas, Schultheiss GmbH + Co.
LA, Bremerhaven, Münster, Düsseldorf, Ansbach, Erfurt, Regensburg

HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20745 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

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

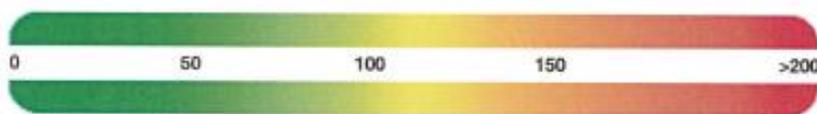
Adresse, Gebäudetitel
Ostendstr. 196, 90482 Nürnberg
L/G 165461 / GP Barmenta LV a.G.

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m² a) Anforderungswert kWh/(m² a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) 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 ² a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁴⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	

Aufteilung Endenergiebedarf

[kWh/(m ² a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁴⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie						
Endenergie						
Primärenergie						

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

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

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m² a)

Wärmeschutzanforderungen

Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			

weitere Zonen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung stellt für die Berechnung des Energiebedarfs in einem Falle neben dem Berechnungsverfahren alternative

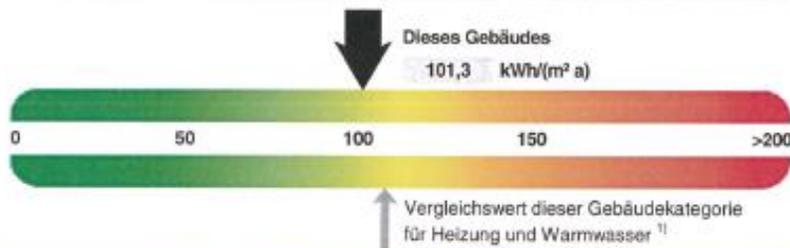
Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

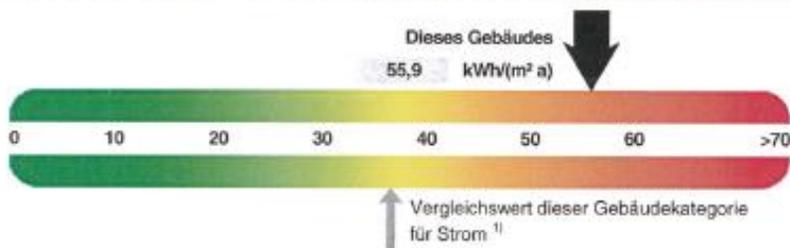
Adresse, Gebäudeteil
 Ostendstr. 106, 90482 Nürnberg
 LG 165461 / GP Barmeria LV a.G.

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
Erdgas E	01.01.2011	31.12.2011	702891	—	1,13	103,4	—	103,4
Erdgas E	01.01.2012	31.12.2012	748789	—	1,06	103,1	—	103,1
Erdgas E	01.01.2013	31.12.2013	740551	—	1,01	97,4	—	97,4
Durchschnitt								101,3

Verbrauchserfassung - Strom

Zeitraum		Ablesewert [kWh]	Kennwert [kWh/(m²a)]
von	bis		
01.01.2011	31.12.2011	412133	55,9
01.01.2012	31.12.2012	427255	
01.01.2013	31.12.2013	419552	

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie oder Nutzung ggf. mit Prozentanteil	Anteil	
	Anteil	Prozent
Bürogebäude, nur beheizt	97,4 %	
Speisegaststätte / Restaurant	2,6 %	
Sonderzonen		

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifisch für dieses Gebäude.

HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20745 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

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

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 Wärmegevinne 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 CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Skalendwert 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 Umfassungsflächen (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 Skalendwerte der Bandtachometer betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Gebäude		Hauptnutzung / Gebäudekategorie	
Adresse	Ostendstr. 196 90482 Nürnberg	Bürogebäude, nur beheizt	

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung		
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input type="checkbox"/> möglich <input checked="" type="checkbox"/> nicht möglich		
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen		
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
	Außenwände	
	Dach	
	Keller	
	Fenster	
	Heizung	
	Modernisierung	* Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.
<input checked="" type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt		
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.		

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)			
	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller:  BRUNATA

Ihre Ansprechpartner



Carina Orthen
Niederlassungsleiterin Vermietung München / Prokuristin

HIH Real Estate GmbH
Franz-Joseph-Str. 14
80801 München
T +49 89 2620892 11
M +49 173 5357402
corthen@hih.de



Sophia Krause
Junior Vermietungsmanager

HIH Real Estate GmbH
Franz-Joseph-Str. 14
80801 München
T +49 89 2620892 37
M +49 160 6169117
skrause@hih.de



Vanessa Berger
Vermietungsmanager

HIH Real Estate GmbH
Franz-Joseph-Str. 14
80801 München
T +49 89 2620892 12
M +49 171 9148187
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 | www.hih-vermietung.de

HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20745 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