

Vermietungsexposé

# ATTRAKTIVE BÜROFLÄCHEN NÜRNBERG-MÖGELDORF

*Provisionsfrei zu vermieten*

Ostendstraße 196 // 90482 Nürnberg



## Leerstandsübersicht

Haus C – 3.OG rechts	ca. 411 m <sup>2</sup>	11,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. netto
Haus A – 4.OG	ca. 137 m <sup>2</sup> + ca. 42 m <sup>2</sup> Terrasse	11,20 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. netto
Stellplätze im Parkhaus	20 Stück	55,00 EUR/Stk. /mtl. netto

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen von 3,20 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. und der aktuell geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

## Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung	Die attraktive Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Mögeldorf, zwischen Tiergarten und dem Wöhrder See. Das Objekt besteht aus 4 Gebäudeteilen mit einem grünen Innenhof und einem eigenen Parkhaus.	
Energieausweis	Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.	
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schöner begrünter Innenhof</li> <li>• 4 Gebäudeteile mit jeweils separatem Eingangsbereich</li> <li>• Die Fläche verfügt über einen eigenen ebenerdigen Eingang</li> <li>• Hohlraumboden</li> <li>• Großzügige Fensterfronten</li> <li>• Parkplätze im eigenen Parkhaus</li> <li>• EDV-Verkabelung kann vom Vermieter übernommen werden</li> </ul>	
Kaution	3 Bruttomonatsmieten	
Übergabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haus C - 3.OG: Ab sofort</li> <li>• Haus A - 4.OG: Ab 01.11.2021</li> </ul>	
Ihre Ansprechpartner	Carina Orthen T +49 89 2620892 11 E corthen@hih.de	Max Lau T +49 89 2620892 37 E mlau@hih.de

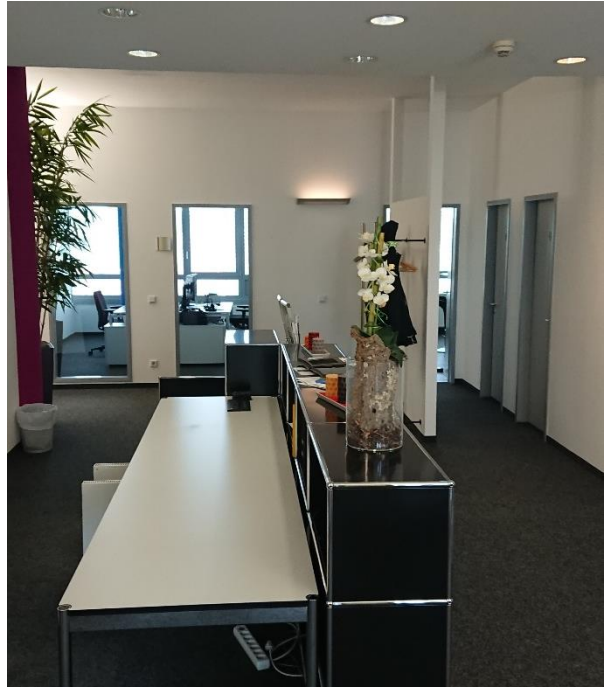
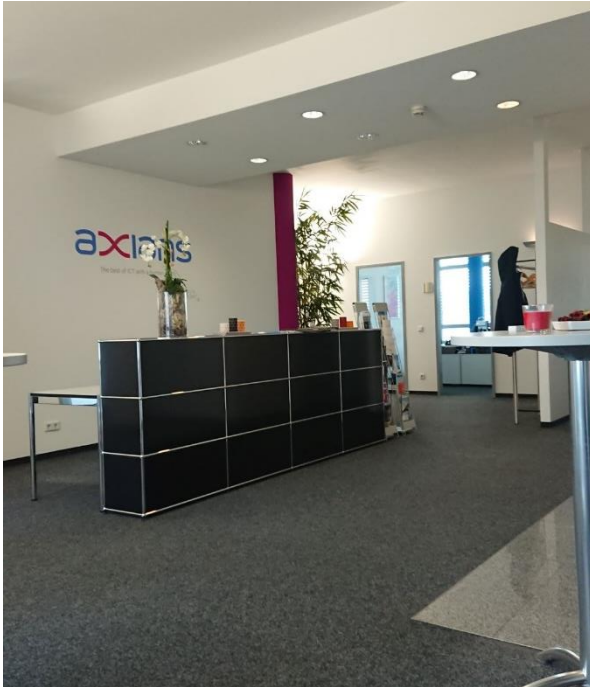
Objektansichten



Grundrissplan: Haus C // 3.OG rechts // ca. 411 m<sup>2</sup>



Innenansichten: Haus C // 3.OG rechts // ca. 411 m<sup>2</sup>



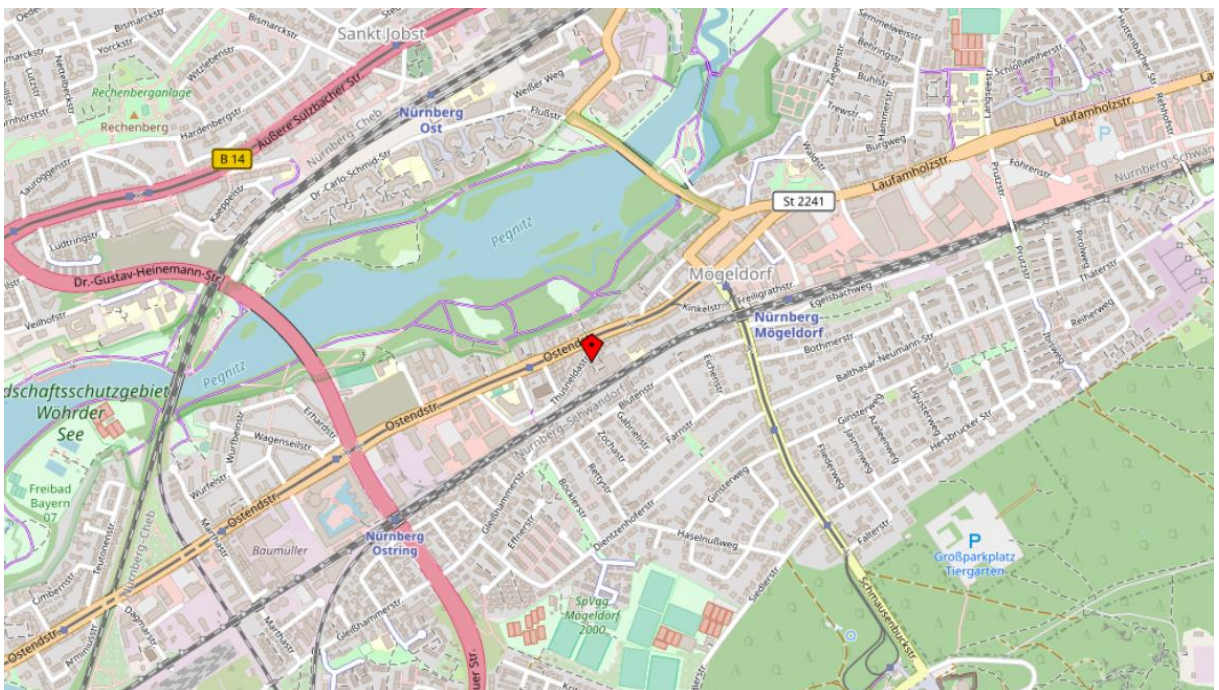
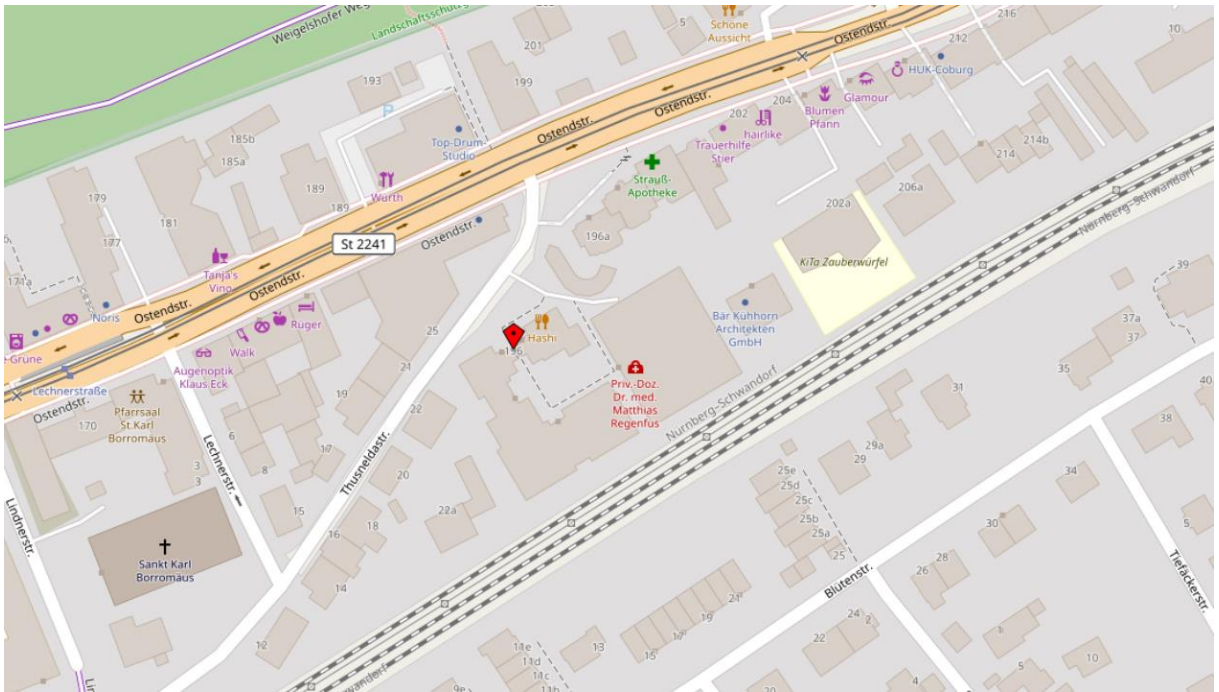
Grundrissplan: Haus A // 4.OG // ca. 137 m<sup>2</sup>



Innenansichten: Haus A // 4.OG // ca. 137 m<sup>2</sup>



## Lage / Mikro- und Makroansicht



## Lage auf einen Blick



- Flughafen München ist mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 29 Minuten erreichbar oder 12,8 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

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

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 <sup>1)</sup>	2006
Baujahr Klimaanlage <sup>1)</sup>	
Nettogrundfläche <sup>2)</sup>	7.863,3 m <sup>2</sup>
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 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:   
 BRUNATA Wärmemesser-Ges. Schultheiss GmbH + Co.  
 i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater  
 Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

  
 30.04.2014  
 Datum Unterschrift des Ausstellers

# Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung


## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Adresse, Gebäudetell  
 Ostendstr. 196, 90482 Nürnberg  
 LG 165461 / GP Barmeria LV a.G. 2

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

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



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

Primärenergiebedarf  
 Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup> a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup> 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	Heizung	Warmwasser	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für			Gebäude insgesamt
			Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	

**Aufteilung Endenergiebedarf**

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

**Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>**

**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/(m<sup>2</sup> a)

Wärmeschutzanforderungen

Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

**Zonen**

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1			
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> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

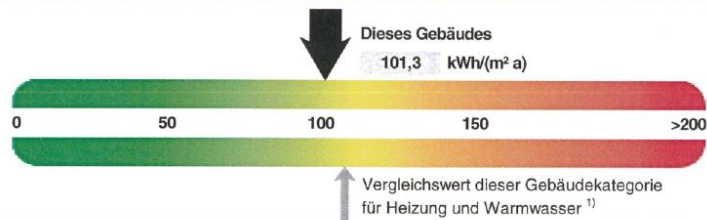
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

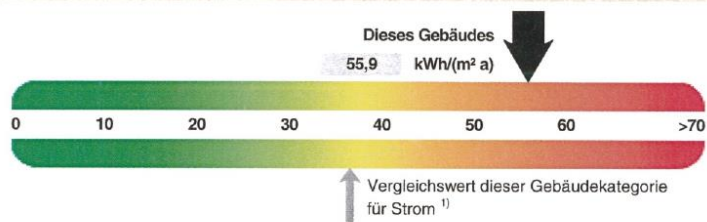
Adresse, Gebäudeteil  
Ostendstr. 196, 90482 Nürnberg  
LG 165461 / GP Barmeria LV a.G.

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 spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte / gekühlte 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 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

## 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 Skalenendwert 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 Skalenendwerte der Bandtachometer betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

# Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

## Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Gebäude

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

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  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.

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	<del> </del>		
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]	<del> </del>		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del> </del>		
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]	<del> </del>		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del> </del>		
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m²a)]	<del> </del>		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del> </del>		

Aussteller:



BRUNATA Wärmemesser-Ges. Schultheiss GmbH + Co.  
i. A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater



## Ihre Ansprechpartner



Carina Orthen  
Leiterin Vermietung Region Süd

**HIH Real Estate GmbH**  
Nymphenburger Straße 4  
80335 München  
T +49 89 2620892 11  
M +49 173 5357402  
[corthen@hih.de](mailto:corthen@hih.de)



Max Lau  
Junior Vermietungsmanager

**HIH Real Estate GmbH**  
Nymphenburger Straße 4  
80335 München  
T +49 89 2620892 37  
M +49 1520 4846079  
[mlau@hih.de](mailto:mlau@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, Rechtshinweis 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)