

Vermietungsexposé

DIE EUROPAARKADEN I IN BESTER LAGE

Provisionsfrei zu vermieten

Europaplatz 2-3 // 64293 Darmstadt



Leerstandsübersicht

| | | | |
|-------|------------------------|---------------|---|
| 3. OG | ca. 394 m ² | ab 01/2022 | 12,50 EUR/m ² /mtl. nettokalt |
|-------|------------------------|---------------|---|

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und der zur Zeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich aktuell auf insgesamt 3,00 EUR/m²/mtl.

Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung

Die Europaarkaden befindet sich in einer etablierten Lage, dem Europaviertel vis-à-vis des Hauptbahnhofs und des bekannten TZ Areal (Technologie Zentrum). In unmittelbarer Nähe des Objekts befinden sich sowohl ein B&B- als auch ein Maritim Hotel. Fußläufig sind über den Bahnhof, welcher sich unweit der Liegenschaft befindet, verschiedene Nahversorgungsmöglichkeiten und zudem die Anschlüsse an Bus- S-Bahn und Straßenbahn zu erreichen.. Von hieraus ist u.a. der „Luisenplatz“ (Innenstadt) als auch die Innenstadt von Frankfurt schnell zu erreichen. Über die B26 gelangt man innerhalb von wenigen Minuten an das „Darmstädter Kreuz“ mit den Autobahnen A672 /A5 und A67. Der Flughafen ist ca. 20 min entfernt.

Die Europaarkaden wurden im Jahre 2005 fertiggestellt und verfügen über zwei repräsentative Lobbies. Tiefgaragenstellplätze können bequem über die Bratustraße erreicht werden.

Weitere Eckdaten

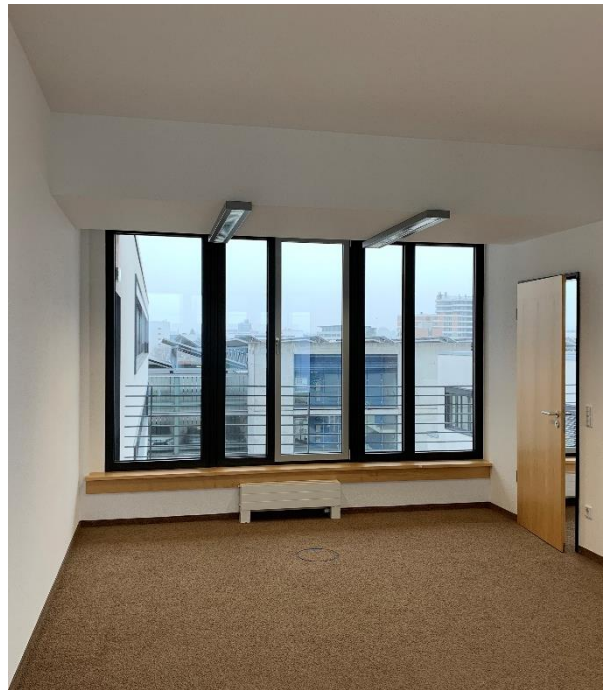
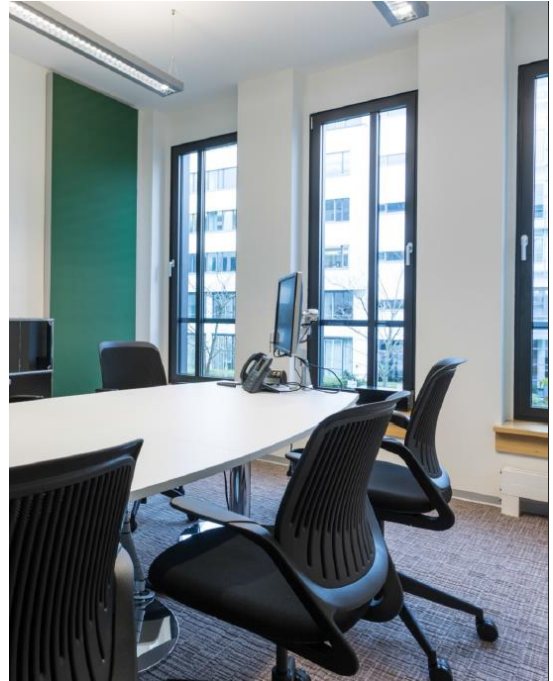
- | | |
|-------------|--|
| Ausstattung | <ul style="list-style-type: none">• 2,75 bis 3,50 m lichte Höhe der Büroräume• Thermoaktiv Decken, Betonkernaktivierung• Öffnbare Fenster• Außenliegender elektrischer Sonnenschutz• Zugangskontrollsystem über Chipkarten• Hohlraumböden für die Verkabelung |
|-------------|--|

| | |
|---------|------------------------|
| Kaution | 3,0 Bruttomonatsmieten |
|---------|------------------------|

| | |
|----------|----------------|
| Übergabe | Nach Absprache |
|----------|----------------|

| | | |
|----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Ihre Ansprechpartner | Michaela Wagner | Roland Scherer Michaela Wagner |
| | T +49 69 5095407 - 47 | T +49 211 522872 – 12 |
| | E mwagner@hih.de | E rscherer@hih.de |

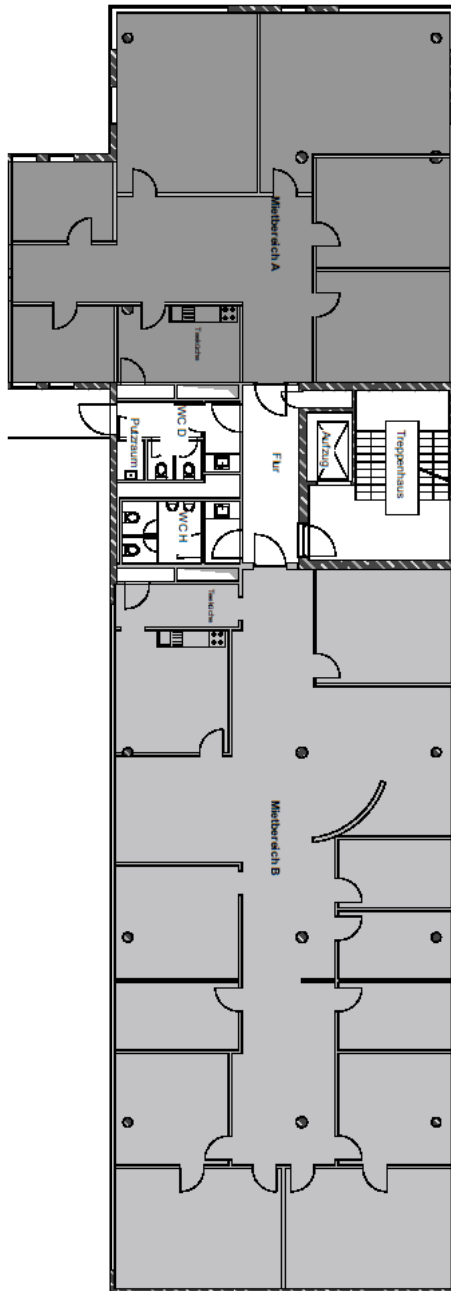
Objektansichten



Grundrissplan: 3. OG Mietbereich A + B, Leerstandsfläche Mietbereich B

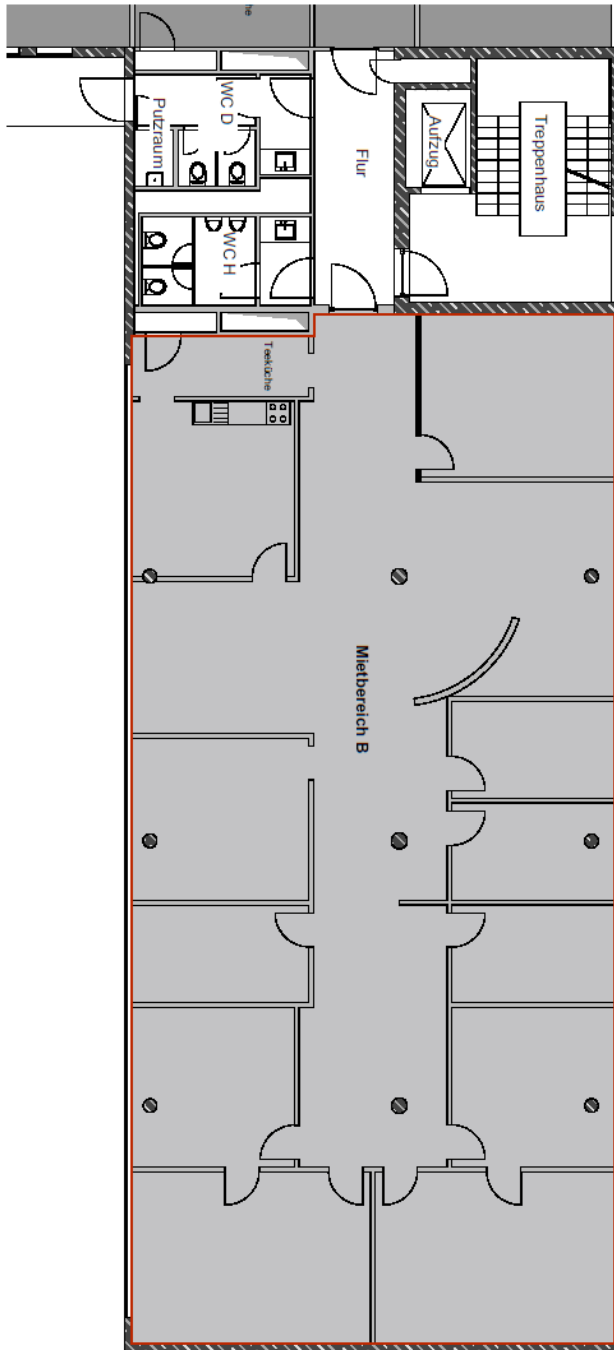


GRUNDRISS 3. OG

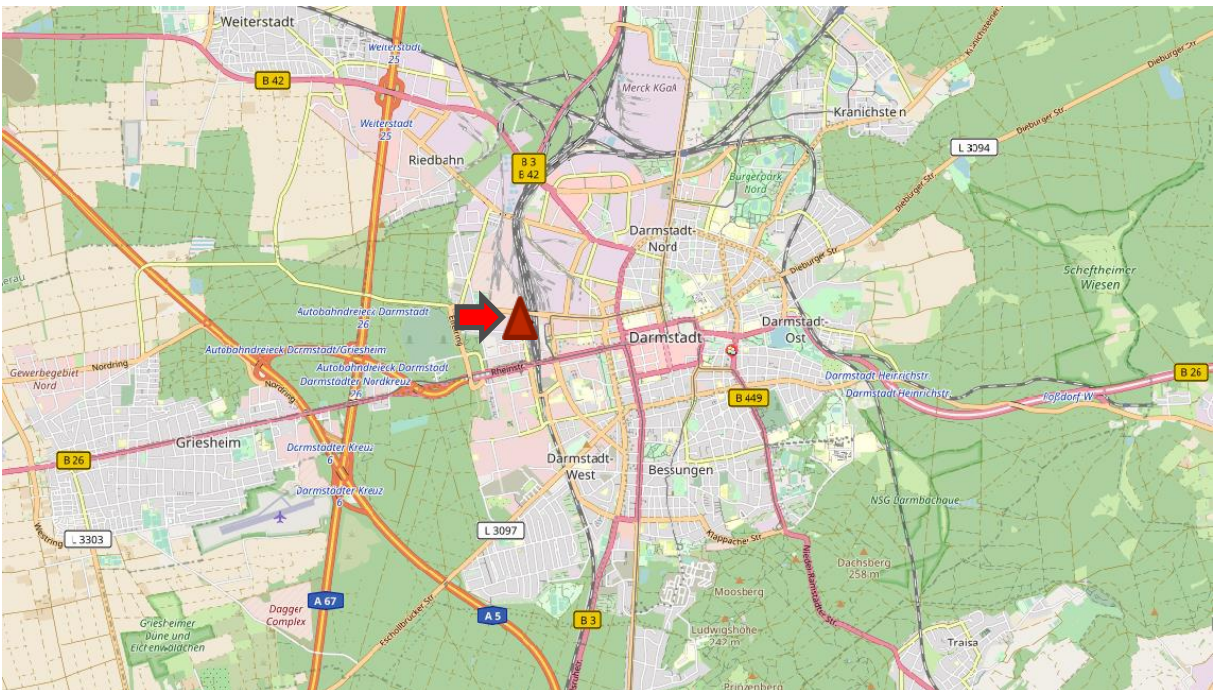
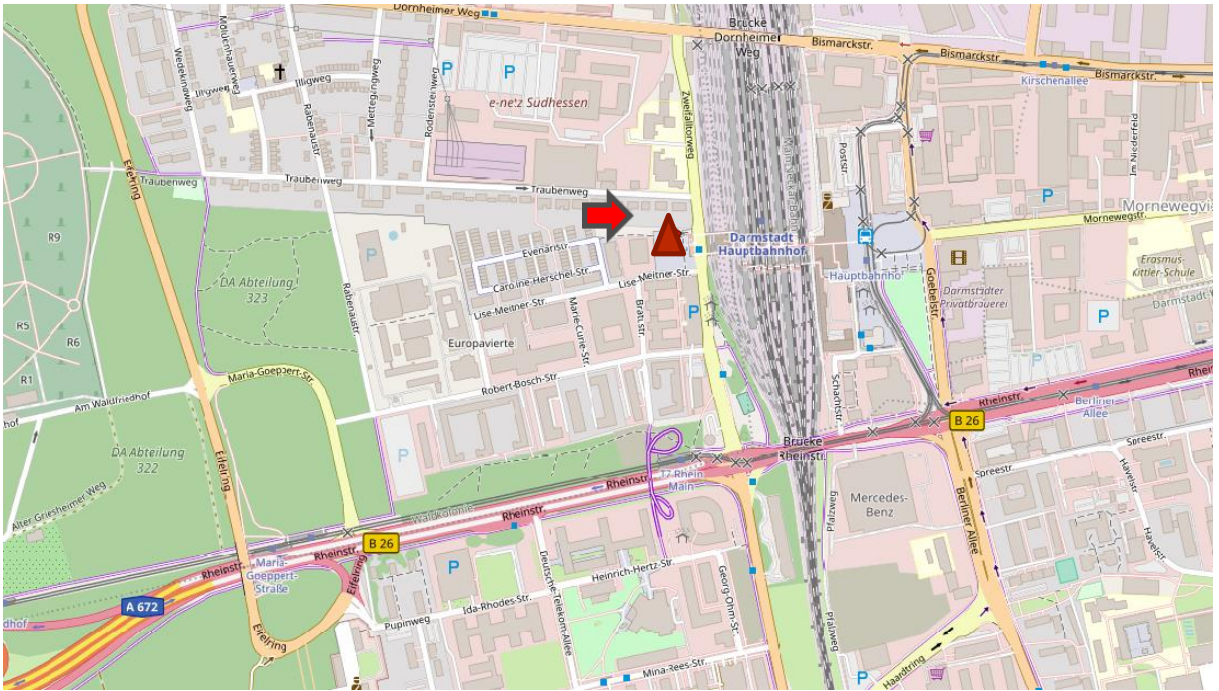


Grundrissplan: 3. OG Mietbereich B mit 394 m²

GRUNDRISS 3. OG
MIETBEREICH B



Lage / Mikro- und Makroansicht



Lage auf einen Blick



- Flughafen FRA mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Min. und dem Auto in ca. 17 Min.



- Hauptbahnhof in direkter Nachbarschaft mit direkter Anbindung an das ICE-Netz



- Busverbindungen für den Stadtverkehr, sowie Fernbusse sind über Anschluss Hauptbahnhof



- Über den Hauptbahnhof ist die S-Bahn S4 und S3 zu erreichen

Ihre Ansprechpartner



Michaela Wagner MRICS
Senior Vermietungsmanagerin
T +49 69 5095407 47
M +49 174 3977665
E mwagner@hih.de



Roland Scherer
Leiter Vermietung Region West / Prokurist
T +49 211 52872 12
M +49 1732723692
E rscherer@hih.de

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung


ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 24.01.2023

1

Gebäude

| | | |
|---|---|---|
| Hauptnutzung / Gebäudekategorie | Nichtwohngebäude |  |
| Adresse | Europaplatz 3, 64203 Darmstadt | |
| Gebäudeteil | Bürogebäude FNDR | |
| Baujahr Gebäude | 2005 | |
| Baujahr Wärmepumpe ¹⁾ | 2005 | |
| Baujahr Klimaanlage ¹⁾ | 2005 | |
| Nettogrundfläche ²⁾ | 6.487,0 m ² | |
| Erneuerbare Energien | - | |
| Lüftung | Fensterlüftung, Abluftanlage | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Aushang b. öf. Gebäuden <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 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 bei bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des 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:

ECOturplan
 Dipl.-Ing. Andreas Schwarz
 Liebfrauenstr. 80a
 64289 Darmstadt

25.02.2013

Datum

ECOturplan
 Dipl.-Ing. Andreas Schwarz
 Liebfrauenstr. 80a 64289 Darmstadt
 Tel: 06154479111 Fax: 061514219199

Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

²⁾ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

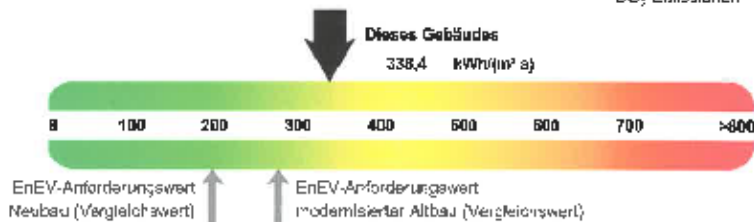
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

 Adresse, Gebäudetyp
 Eintragsnr. 3, 64231 Darmstadt
 Bürogebäude FIDR

2
Primärenergiebedarf
"Gesamtenergieeffizienz"

 CO₂-Emissionen ¹⁾ 67,1 kg/(m²a)

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾
Primärenergiebedarf

 Ist-Wert 338,4 kWh/(m²a) Anforderungswert 217,9 kWh/(m²a)

Minutäre 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 ("En-Zone-Modell")

 Vereinfachungen nach § 8 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für | | | | | Gebäude insgesamt |
|----------------------|---|------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------|
| | Heizung | Warmwasser | Hilfsenergie Beleuchtung | Lüftung ⁴⁾ | Kühlung einschl. Beleuchtung | |
| Energie E | 247,4 | | | | | 247,4 |
| Strom (Hilfsenergie) | 1,8 | | 19,1 | 2,6 | 5,2 | 28,6 |
| Strom-Mix | | | | | 7,8 | 7,8 |

Aufteilung Endenergiebedarf

| [kWh/(m ² a)] | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für | | | | | Gebäude insgesamt |
|--------------------------|---|------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------|
| | Heizung | Warmwasser | Eingeleitete Beleuchtung | Lüftung ⁴⁾ | Kühlung einschl. Beleuchtung | |
| Nutzenenergie | 174,9 | - | 19,1 | - | 26,9 | 220,8 |
| Endenergie | 249,2 | - | 19,1 | 2,6 | 12,2 | 283,9 |
| Primärenergie | 249,8 | - | 49,4 | 6,8 | 32,4 | 338,4 |

Ersatzmaßnahmen ³⁾
Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG
 Die um 10% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

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

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

Primärenergiebedarf

 Verschärfte Anforderungswert kWh/(m²a):

Wärmeschutzanforderung:

 Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Zonen

| Nr. | Zone | Fläche [m ²] | Anteil [%] |
|-----|-----------------------------|--------------------------|------------|
| 1 | Verkehrsfreie/Treppenhäuser | 589,4 | 5,6 |
| 2 | WC, Sanitärraum | 297,5 | 2,9 |
| 3 | Nebenfläche | 1 019,2 | 10,4 |
| 4 | Lager, Technik, Archiv | 19,2 | 0,2 |
| 5 | Beispielzone | 136,9 | 1,3 |
| 6 | Servicezone | 28,4 | 0,3 |

 Alle 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 Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen ständiger technischer Fortschritte können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter nutzbarer gekühlte Nettogrundfläche.

¹⁾ freiwillige Angabe

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

³⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 18 Abs. 1 Satz 2 EnEV

⁴⁾ nur Hilfsenergiebedarf

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudetyp
 Europaplatz 2, 64293 Darmstadt
 Bürogebäude FNDR

2a

Gebäudezonen - Fortsetzung -

| nr. | Zone | Fläche [m²] | Anteil [%] |
|-----|---------------------------------------|-------------|------------|
| 7 | Einzelbüro | 2.685,8 | 20,4 |
| 8 | Arbeitsplatz, Therapie, offene Praxis | 875,3 | 7,8 |
| 9 | Labort | 108,3 | 1,8 |
| 10 | Ferdienst | 2.707,8 | 25,7 |
| 11 | Technik - Lager, Keller | 1.171,0 | 11,1 |
| 12 | Versandfachliche - Unbenutzte Zelle | 151,0 | 1,4 |

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
 Europastr. 3, 64285 Darmstadt
 Bürogebäude FND-R

3

Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser)



Stromverbrauchskennwert



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatz-Heizung
 Warmwasser
 Lüftung
 eingesparte Beleuchtung
 Klimatechnik
 Sonstiges:

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Energieträger | Zeitraum | | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Klimafaktor | Energieverbrauchskennwert (r kWh/m²a) (zweifach bereinigt, klimabereinigt) | | | |
|---------------|----------|-----|------------------------|-------------------------|-------------|--|------------|----------|--|
| | von | bis | | | | Heizung | Warmwasser | Kennwert | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Durchschnitt: | | | | | | | | | |

Verbrauchserfassung - Strom

| Zeitraum | Ablesung | Kennwert |
|----------|----------|-----------|
| von | bis | [kWh/m²a] |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Gebäudenutzung

| Gebäudekategorie oder Nutzung ggf. mit Prozentanteil | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |
| Randformen | | | |

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte / gekühlte Wohnfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeertrages und sich erhellender Maßnahmen von den angegebenen Kennwerten ab.

^{*)} veröffentlicht im Bundesgesetzblatt / Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

Software: Solarwerk, Energiebank 10562 (A3)

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 geringeren 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 §8 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 Skalierungswert des Bandtachometers beträgt auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts "EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau" (%40 % 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 2

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 wie 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 Skalierungswerte der Bandtachometer betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

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 // 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