

Vermietungsexposé

EXKLUSIVE BÜRORÄUME IM ATRIUM OFFICE

Provisionsfrei zu vermieten

Hilpertstr. 20a // 64295 Darmstadt



Leerstandsübersicht

3. OG	ca. 737 m ²	ab 01/2022	11,50 EUR/m ² /mtl. nettokalt
TG-Stellpl.	ca.30 Stck.	Ab sofort	56,00 EUR/Stpl/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	<p>Das Atrium Office ist ein modernes Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer hellen Natursteinfassade und einem begrünten Atrium welches in den Jahren 2018 und 2020 saniert wurde. Das Objekt befindet sich in der Bürostadt West in direkter Nachbarschaft zum Technologiezentrum der Deutschen Telekom. Die Gesamtmietfläche von 13.500 m² verteilt sich auf 5 Etagen. Pkw- Stellplätze befinden sich auf zwei Tiefgaragenebenen.</p> <p>Direkt vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle, welche das Atrium Office mit dem Hauptbahnhof in 7 Min. verbindet. Von hieraus sind Anschlüsse an Bus-, S-Bahn und Straßenbahn zu erreichen.. Innerhalb von wenigen Minuten erreicht man das „Darmstädter Kreuz“ mit den Autobahnen A672 /A5 und A67. Der Flughafen ist ca. 20 min entfernt.</p>
--------------------------------	--

Weitere Eckdaten

- | | |
|-------------|---|
| Ausstattung | <ul style="list-style-type: none">• 3,00 m lichte Höhe der Büroräume• Teilklimatisierung• Öffnbare, bodentiefe Fenster• Außenliegender elektrischer Sonnenschutz• Zugangskontrollsystem über Chipkarten• Hohlraumböden für die Verkabelung |
|-------------|---|

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

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

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

Objektansichten



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 mit direkter Anbindung an das ICE-Netz
- fußläufig in ca. 15 Min. oder mit dem Bus in 7 Min. zu erreichen



- Busverbindungen für den Stadtverkehr direkt vor dem Gebäude



- 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

HE-2020-003263441

Registriernummer ¹⁾

1365453

ista Energieausweis-Nummer

12.07.2030

Gültig bis

Objektnummer

Gebäude

Büro, temperiert und belüftet

Hauptnutzung/Gebäudenutzung

Hilpertstraße 20 A ; 64295 Darmstadt

Adresse

Gebäudeteil

2002

Baujahr Gebäude ³⁾

2002

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

14.141,69 m²

Nettogrundfläche ⁵⁾

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

- Art der Lüftung/Kühlung ¹⁾
- Fensterlüftung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
 Anlage zur Kühlung
- Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Anlass der Ausstellung des Energieausweises
- Neubau
 Vermietung/Verkauf
 Aushangpflicht
 Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
 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 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Karsten Seltmann
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

13.07.2020

Datum, Unterschrift des Ausstellers



Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Energieausweis für Nichtwohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

HE-2020-003263441

Registriernummer²⁾

Primärenergiebedarf



Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ Anforderungswert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV („Ein-Zonen-Modell“)

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁷⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

$\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

$\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil	%

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

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

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m^2]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

5) nur Hilfsenergiebedarf

6) nur bei Neubau

7) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Energieausweis für Nichtwohngebäude



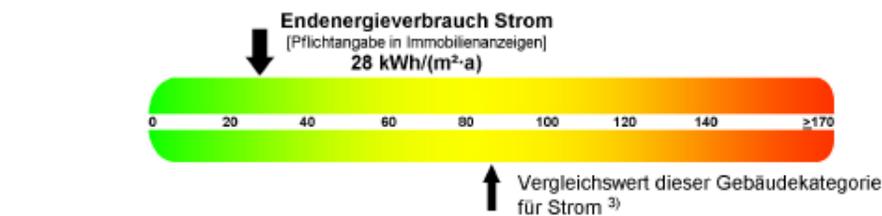
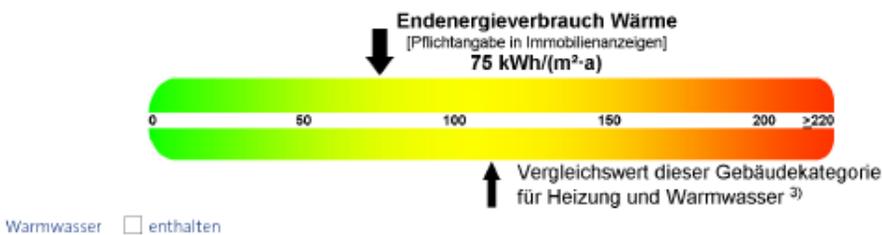
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HE-2020-003263441

Registriernummer ²⁾

Endenergieverbrauch



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ⁴⁾	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warm-wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.16	31.12.18	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	3.168.726		3.168.726	1,22	
01.01.16	31.12.18	Strom	1,80					1.171.474

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

132 kWh/(m²-a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ³⁾	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Flur, Treppenhalle und beheizt	100 %	110	85
	%		
	%		

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs-kennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴⁾ gegebenenfalls auch Leerstandsuschläge in kWh

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Energieausweis für Nichtwohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier 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) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau“ (140 % des „EnEV Anforderungswerts Neubau“).

Wärmeschutz – Seite 2

Die EnEV 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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

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 Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert 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 Endenergieverbrauch ab. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

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 Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Energieausweis für Nichtwohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

HE-2020-003263441

Registriernummer ¹⁾

1365453

12.07.2030

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

Aushang

Gebäude

Büro, temperiert und belüftet

Hauptnutzung/Gebäude

Sonderzone(n)

Hilpertstraße 20 A ; 64295 Darmstadt

Adresse

Gebäudeteil

2002

Baujahr Gebäude

14.141,69 m²

Nettogrundfläche

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser

keine

Art der Erneuerbaren Energien

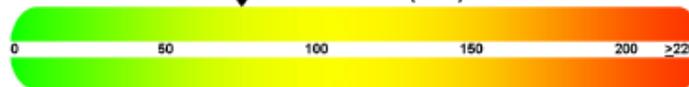
keine

Verwendung der Erneuerbaren Energien



Endenergieverbrauch

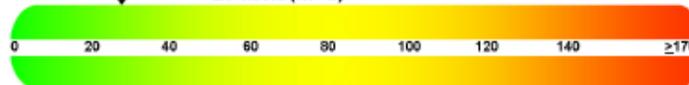
Endenergieverbrauch Wärme
75 kWh/(m²·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser

Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom
28 kWh/(m²·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

132 kWh/(m²·a)

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Karsten Seltmann
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

13.07.2020

Datum, Unterschrift des Ausstellers



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

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