

# Moderne Büroflächen in der City Süd

Provisionsfrei zu vermieten

PIER 81 // Heidenkampsweg 81 // 20097 Hamburg



## Leerstandsübersicht

5. Obergeschoss	ca. 375 m <sup>2</sup>	12,00 EUR/m <sup>2</sup> / mtl. nettokalt
TG-Stellplätze	3 Stück	85,00 EUR/Stk./ mtl. nettokalt

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 4,70 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

## Eckdaten

### Lage und Objektbeschreibung

Das markante Eckgebäude liegt zentral in der City Süd, ca. 5 Autominuten zu den Autobahnen A1 und A24 und nur 7 Gehminuten zur S-Bahn Hammerbrook. Direkt vor dem Gebäude befindet sich eine Bushaltestelle (Linien 25, 154 und 160). Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Umgebung. Der rote Klinkerbau mit abgerundeter Ecke und repräsentativem Foyer wurde umfangreich modernisiert. Eine Kantine im 1. Obergeschoss lädt mit großer Sonnenterrasse zum Fleet und eigenem Bootsanleger ein. Lichtdurchflutete Räume mit hochwertigem Schallschutz bieten beste Arbeitsmöglichkeiten, eine Tiefgarage ist vorhanden.

### Energieausweis

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

### HIH Real Estate

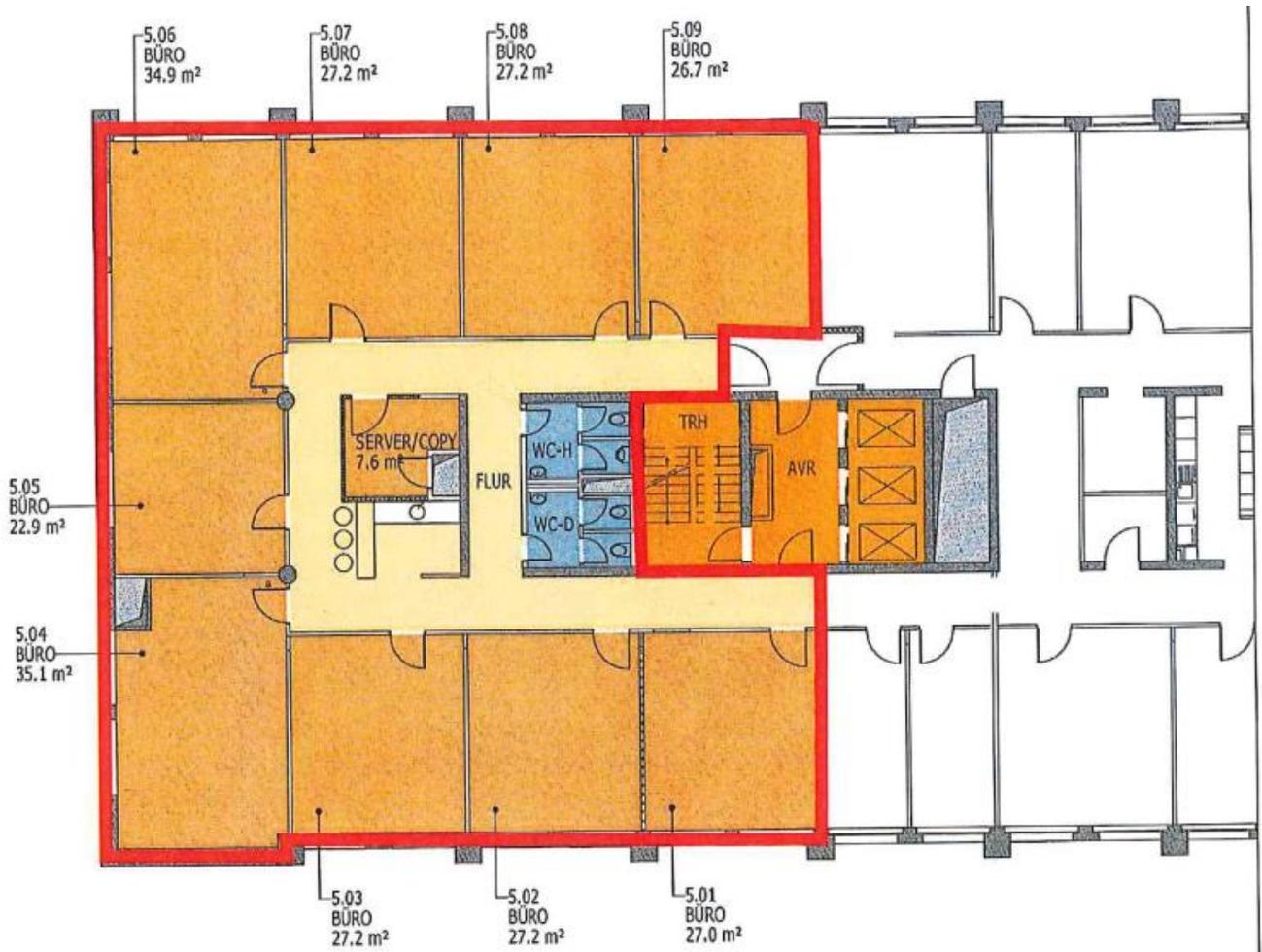
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
www.hih-vermietung.de

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

## Weitere Eckdaten

Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Teppichboden</li><li>• Pantry-Küche</li><li>• Teilw. Glaselemente und Glastürblätter</li><li>• Außenliegender Sonnenschutz</li><li>• 2 Personenaufzüge</li><li>• Hauseigene Tiefgarage</li></ul>
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Übergabe	Verfügbar ab 01.03.2023
Ihre Ansprechpartnerin	Pia Christin Jaeger Senior Vermietungsmanagerin T +49 40 808038-173 E pjaeger@hih.de

## Grundrissplan: 5. Obergeschoss // ca. 375 m<sup>2</sup>

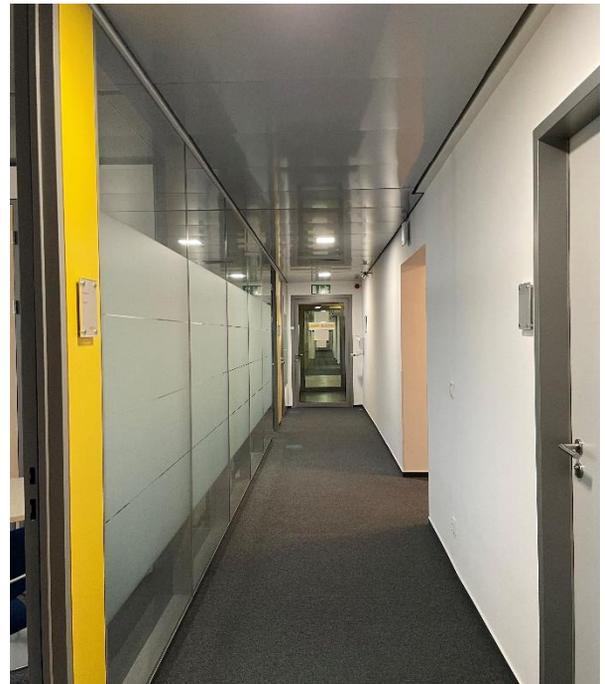
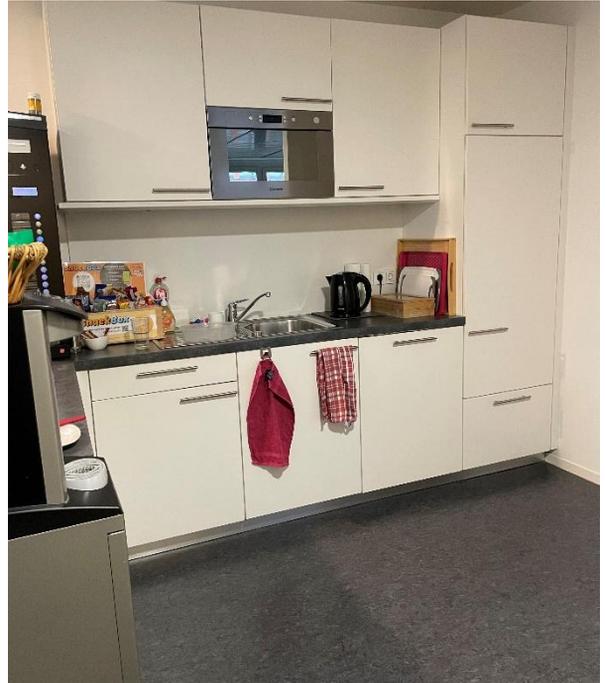


### HIH Real Estate

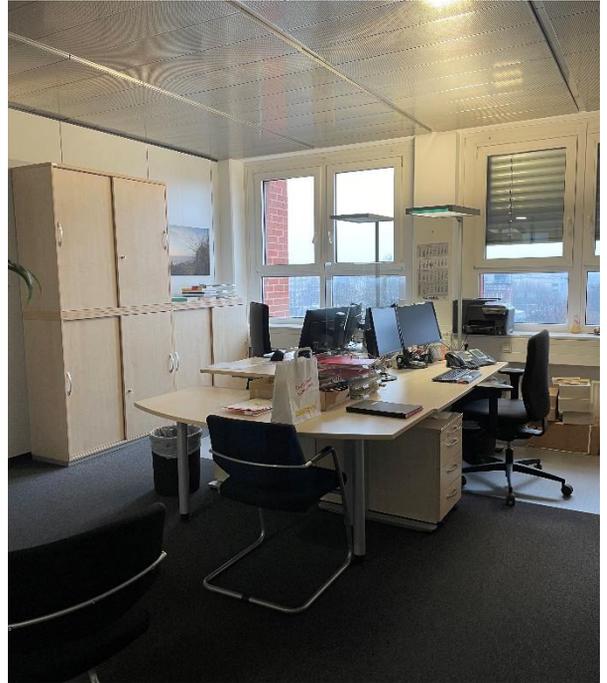
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
 T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
 www.hih-vermietung.de

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

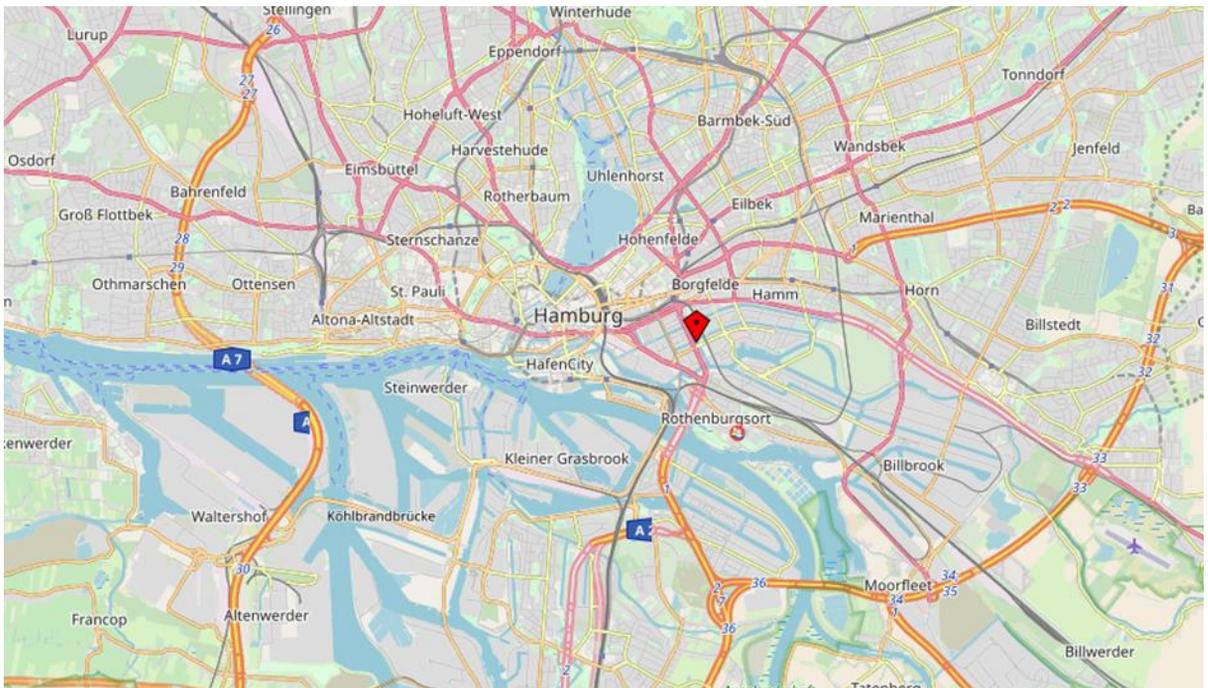
## Objektansichten



## Objektansichten



## Lage / Mikro- und Makroansicht



### HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
 T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

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

## Lage auf einen Blick



- Flughafen mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 36 Minuten erreichbar



- Hauptbahnhof und ZOB mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 13 Minuten erreichbar



- Hauptbahnhof und ZOB mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 13 Minuten erreichbar



- S-Bahn-Station „Hammerbrook (City Süd)“ ist zu Fuß innerhalb von 7 Minuten zu erreichen (550 m)

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: 12.06.2024

Registriernummer <sup>2</sup> HH-2014-00058426

(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...)

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Altbau Nichtwohngebäude	
Adresse	Heidekampsweg 81, 20097 Hamburg	
Gebäudeteil	Heidekampsweg 81 Bürogebäude	
Baujahr Gebäude	1990	
Baujahr Wärmeerzeuger	1990	
Nettogrundfläche	10639	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Nah/Fernw.Heizwerk.fossil	
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: ----	
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input 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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <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 **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).

- 1 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse werden 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).
- 2 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

#### Aussteller

FWB Energywerk Ingenieurgesellschaft mbH  
Bernd Tufelke  
Storkower Straße 115A  
10457 Berlin

13.06.2014

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup>Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 1 Satz 2, und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup>Referenzangaben möglich    <sup>4</sup>Bei Wärmeerzeuger Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup>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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 10.11.2013

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

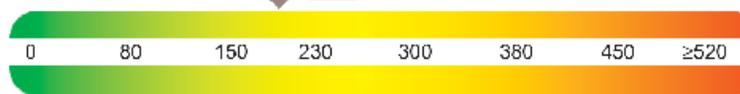
Registriernummer <sup>2</sup> HH-2014-000058426  
(oder: <sup>3</sup> Registriernummer wurde beantragt am ...)

**2**

### Primärenergiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>2</sup> 55 kg/(m<sup>2</sup>·a)

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
 191 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



EnEV-Anforderungswert Neubau (Vergleichswert) ↑  
 EnEV-Anforderungswert modernisierter Altbau (Vergleichswert) ↑

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 191 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten  
 Sommerlicher Wärmesollwert (bei Neubau)

Anforderungswert

125 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

✓ eingehalten

✓ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Zw-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 <sup>a</sup>	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>b</sup>	Kühlung einschl. Beleuchtung	Gebäude insgesamt <sup>c</sup>
Strom	0,5	0,0	27,5	0,3	0,0	34,6
Nah-Formwärme	82,9	0,0	0,0	0,0	0,0	82,9

**Endenergiebedarf Wärme** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

83 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergiebedarf Strom** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

35 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:	%
		%
		%

### Ersatzmaßnahmen <sup>7</sup>

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

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

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

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

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

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Büro	10179	82,59
2	Kantine	760	3,73
3	Parkhaus	1371	11,12
4	20 Lager, Technik, Archiv	315	2,56
5			
6			
7			
<input type="checkbox"/>	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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>3</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>4</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>6</sup> freiwillige Angabe

<sup>7</sup> nur bei Neubau

## Ihre Ansprechpartnerin



Pia Christin Jaeger  
Senior Vermietungsmanagerin  
T +49 40 808038-173  
E [pjaeger@hih.de](mailto:pjaeger@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](http://www.hih.de) | [www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

#### HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

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