

Vermietungsexposé

TOLLE KLEINE BÜROFLÄCHE IM ALTBAU MIT KAPPENDECKEN IN P-BERG

Provisionsfrei zu vermieten

Saarbrücker Straße 20, 10405 Berlin



Leerstandsübersicht

3.OG, ½ Etage	ca. 300 m ²	29,50 EUR/m ² /mtl. nettokalt
------------------	------------------------	--

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 5,50 EUR/m²/mtl.

Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung	Der aufwändig denkmalgerecht rekonstruierte repräsentative Altbau mit Backsteinfassade liegt nahe der Schönhauser Allee zwischen Rosa-Luxemburg-Platz, Eberswalder Straße und Kulturbrauerei: mitten im Prenzlauer Berg. Der „Prenzlberg“ hat sich nach der Wende vom Szenebezirk zum gutsituierten Arbeits – und Wohnquartier gewandelt. Trendige Cafès, Kneipen, Restaurants und Bars sowie das größte zusammenhängende Gründerzeitgebiet Deutschlands, malerische Plätze und viele Grünflächen machen den besonderen Charme aus. Direkt nebenan befindet sich im Erdgeschoss ein Rewe Supermarkt, ein Markt der Bio Company sowie eine Filiale der Bäckereikette Junge. Der U-Bahnhof Senefelderplatz ist direkt am Objekt gelegen, der zentrale U und S-Bahnhof Alexanderplatz ist in 7 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der Berliner Hauptbahnhof mit Regional- und Fernverkehrsanbindung ist in ca. 20 Autominuten erreichbar.
Energieausweis	Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.
Kaution	3 Bruttowarmmonatsmieten
Übergabe	ab 01.04.2024

Ausstattung

- Denkmalgeschützte Altbausubstanz bestimmen das Flair des Treppenhauses/ Flur und Büroflächen
- Moderne neue Teeküchen in Zweitverwendung nach Sanierung
- Jeweils zwei Erschließungsmöglichkeiten pro Etage
- Höhenunterschiede in den Büros mit internen Treppen
- Getrennte und neue Sanitäreinheiten in Zweitbenutzung nach Sanierung
- CAT 6 Verkabelung in Brüstungskanälen
- Teilweise bodentiefe Fenster
- Maisonette-Charme
- Antistatischer Teppichboden / Epoxidharz bzw. teilweise Parkett
- Kappendecken
- Open Space Aufteilung und kleinräumige Bürostruktur möglich
- Neue Aufzugsanlage

Objektansichten



Ihre Ansprechpartner



Susann Schwandtner
T +49 30 264970-80
E sschwandtner@hih.de



Vermietungshotline
T +49 30 264970-66
E vermietung-berlin@hih.de

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: 14.06.2025

Registrierungsnummer¹: BE-2015-000531565
 (oder "Registrierungsnummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude	
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude
Adresse	Saarlöcher Str. 20-21, 10405 Berlin
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1906
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014
Nettogrundfläche ⁵	2788 m ²
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ²	KWK fossil
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung ¹	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <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 type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <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 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

 **Ingenieurbüro Seidel**
 Prof. Dr. Ingrid Seidel
 10117 Berlin
 Tel.: 30 2864-1 Fax: 30 2864-20
 www.inb-seidel.de

Baugenieur
Ingenieurin Ingrid Seidel
 Am Hakenbrühl 5a
 83150 Teisitz

15.06.2015

Ausstellungsdatum



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendete Änderungsverordnung zur EnEV
² registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzugeben, die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen.
³ Mehrfachangaben möglich.
⁴ bei Wärmepumpen: Baujahr der Übergebietsstation
⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/johnte Teil der Nettogrundfläche

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

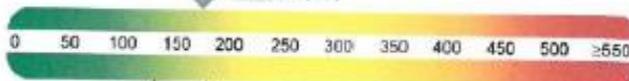
Registriernummer * BE-2015-000831565
 (oder "Registriernummer wurde bearbeitet am...")

2

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen¹ kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
 175 kWh/(m²·a)



EnEV-Anforderungswert
 Neubau (Vergleichswert) kWh/(m²·a)
 EnEV-Anforderungswert
 modernisierter Altbau (Vergleichswert) kWh/(m²·a)

Anforderungswert gemäß EnEV¹

Endenergiebedarf

W-Wert kWh/(m²·a)

Wärme-Wärme-Einsparwert

Sonstige Maßnahmen (z.B. bei Neubau)

Änderungswert

erhöht

erniedrigt

Für Energiebedarfsberechnung verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV (Ein-Zonen-Modell)

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Jährlicher Energiebedarf in kWh/(m²·a) für:

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingeladene Beheizung	Lüftung ⁴	Kühlung wasschl. Reflektierung	Gebäude insgesamt
Nat.-Erwärmung	150,8	0,0	0,0	0,0	0,0	150,8
Strom	0,0	4,7	23,6	0,1	0,0	28,3

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

156 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

24 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁶

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

Art	Deckungsanteil	%
<input type="checkbox"/>		0 %
<input type="checkbox"/>		0 %
<input type="checkbox"/>		0 %

Ersatzmaßnahmen⁷

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 Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

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

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Büro	738	26,47
2	Großraumbüro	758	27,42
3	Luftbaum	0	0
4	Besprechung	114	4,06
5	Sanitär	128	4,50
6	Sanit. Aufst. / Abf.	229	7,99
7	Luftbaum	0	0
8	weitere Zonen in Anlage		

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

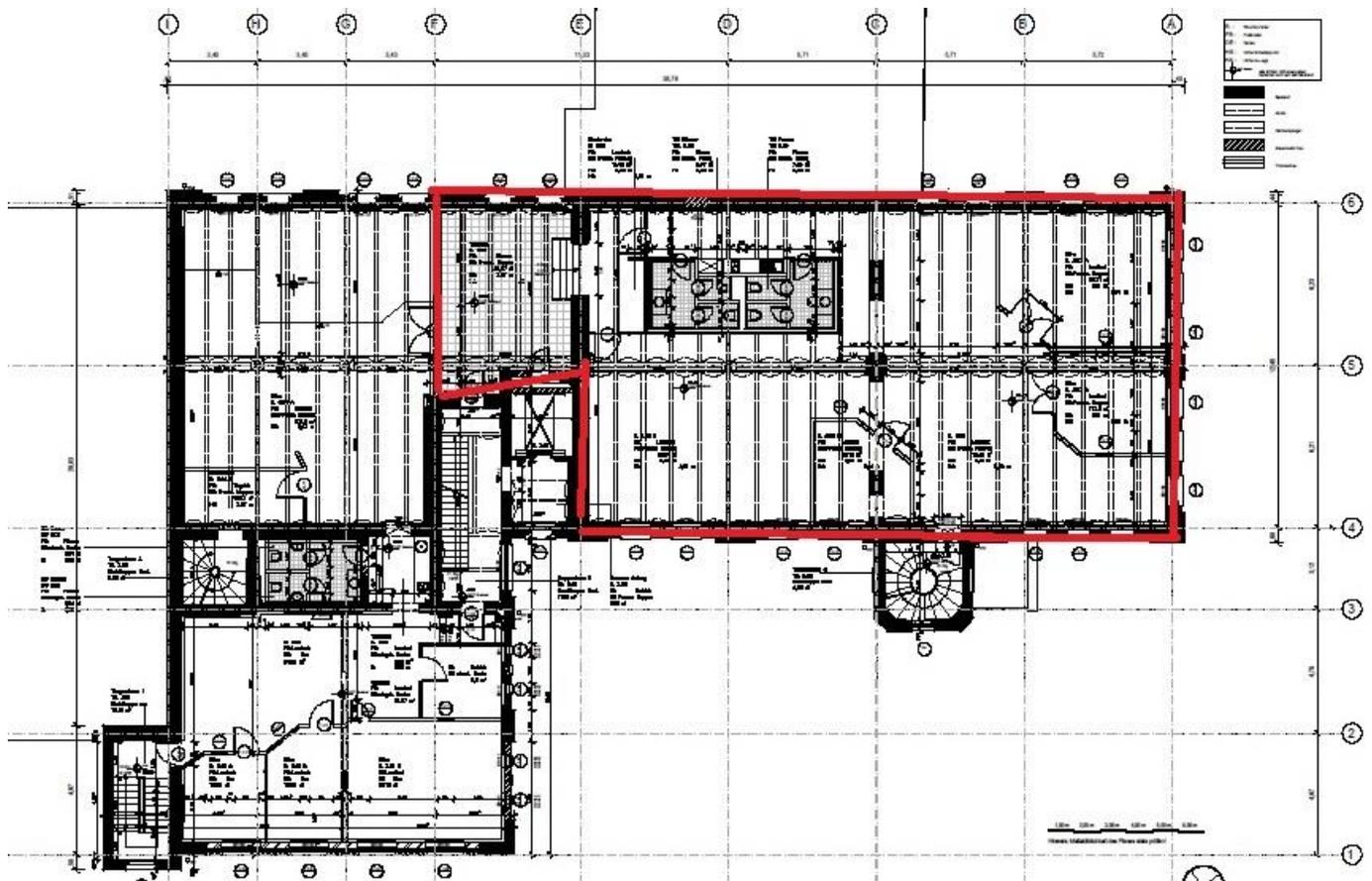
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen charakteristischer Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Höchstwerte auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV für quadratischer Beheizungsfläche Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
³ nur bei Neubau
⁴ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

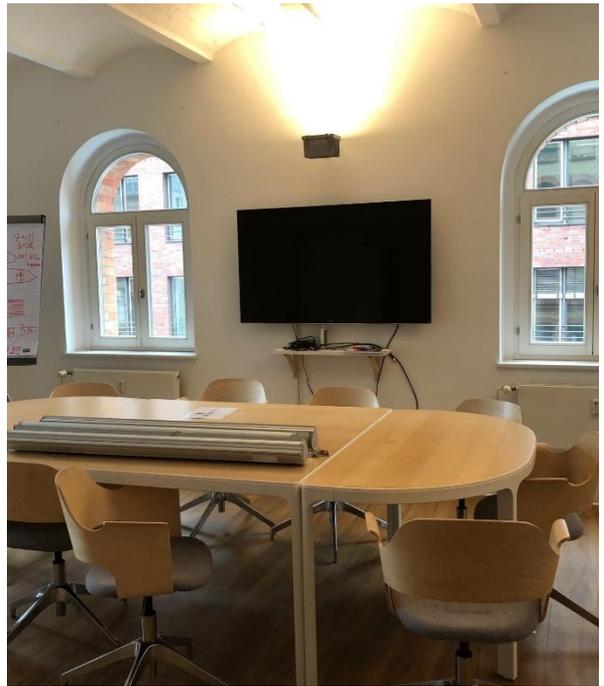
⁵ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁶ nur bei Neubau
⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁸ nur bei Neubau

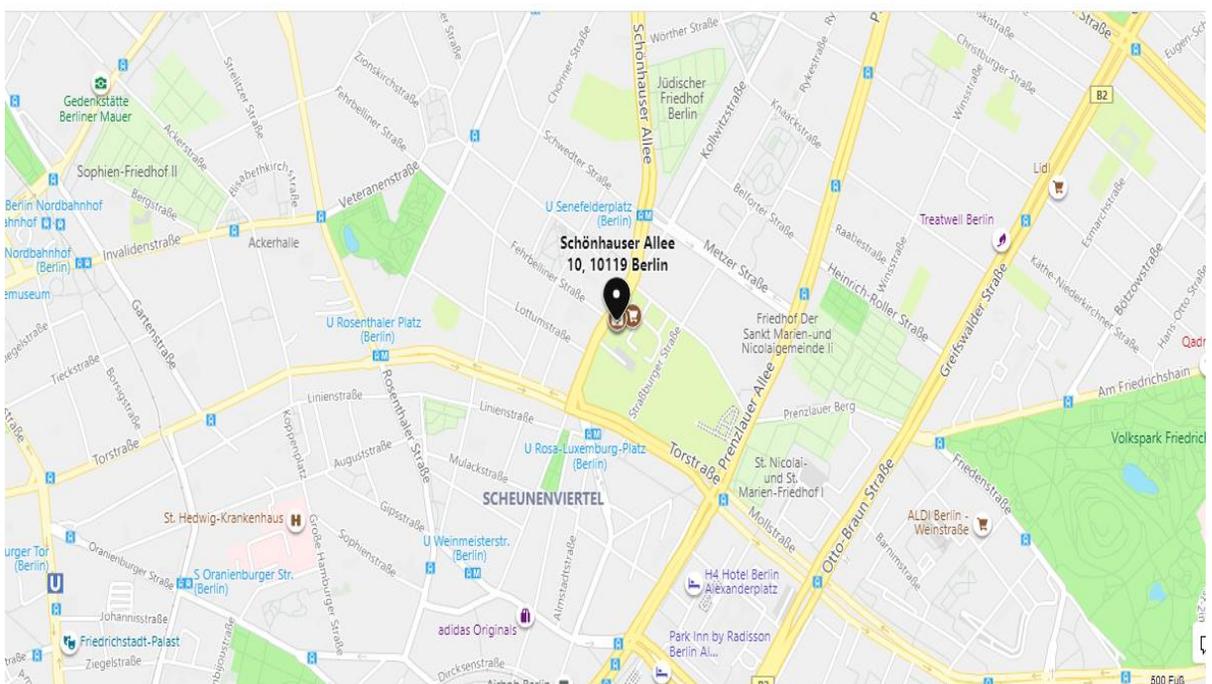
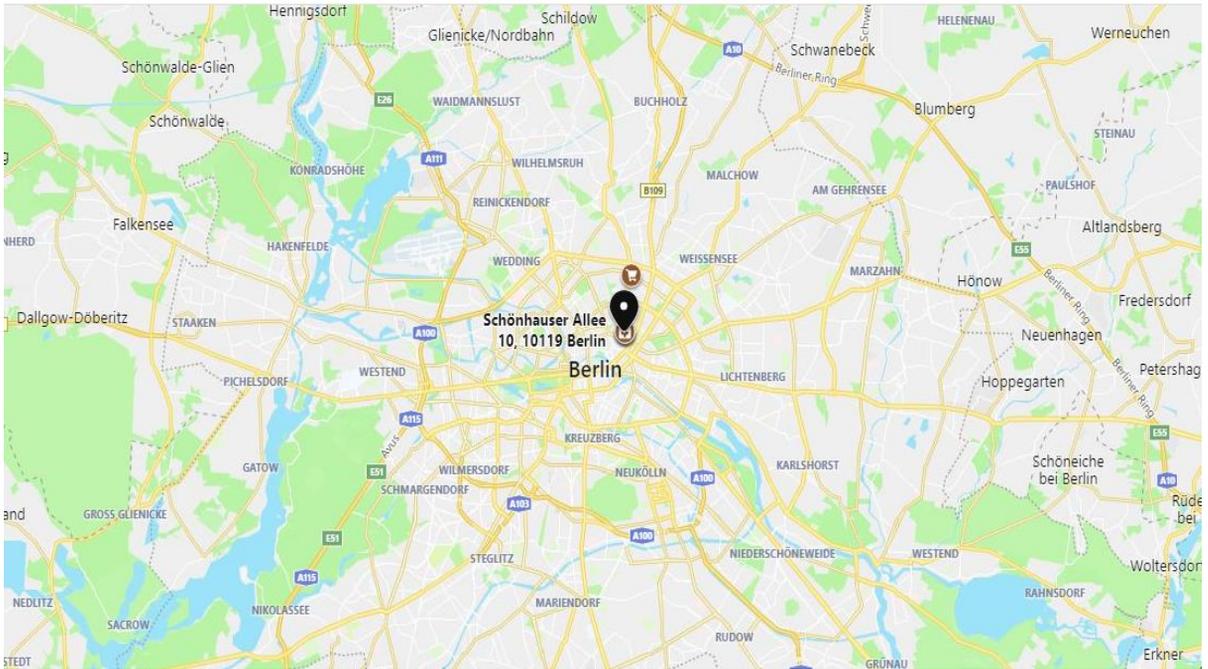
Grundrissplan: 3. OG



Objektansichten



Lage / Mikro- und Makroansicht



Lage auf einen Blick



- Flughafen BER mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 45 Minuten (20 km)



- Hauptbahnhof mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 20 Minuten erreichbar, Entfernung ca. 4 Kilometer



- 500 Meter zur Bushaltestelle U Rosa-Luxemburg-Platz



- U-Bahnhof Senefelderplatz ist zu Fuß innerhalb von 1 Minute zu erreichen

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