

# Büroflächen am Cramer-Klett-Park

Provisionsfrei zu vermieten

Äußere-Cramer-Klett-Straße 3, 90489 Nürnberg



## Leerstandsübersicht

EG	ca. 152 m <sup>2</sup>	ab 9,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt
EG	ca. 713 m <sup>2</sup>	ab 9,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt
1. OG	ca. 610 m <sup>2</sup>	ab 9,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt
2. OG	ca. 610 m <sup>2</sup>	ab 9,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt
3. OG	ca. 610 m <sup>2</sup>	ab 9,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt
4.OG	ca. 610 m <sup>2</sup>	ab 9,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die **Nebenkostenvorauszahlungen** belaufen sich auf insgesamt **3,00 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.**

## Eckdaten

### Lage und Objektbeschreibung

Die Verbindung von Stadt und Natur zeichnet dieses Objekt aus: Durch seine Lage im Zentrum Nürnbergs besitzt es eine hervorragende Verkehrsanbindung und ist zudem direkt am Cramer-Klett-Park gelegen. Der historische Altstadt kern lässt sich aufgrund der zentralen Lage in nur wenigen Gehminuten erreichen, was eine umfassende Versorgung und Erholungsmöglichkeiten gewährleistet und somit einen idealen Standort für einen Arbeitsplatz darstellt.

Die komfortablen Büroflächen bieten auf allen Etagen einen grünen Ausblick. Die Flächen überzeugen ebenfalls mit ihrer guten Struktur und Parkplatzmöglichkeiten im Innenhof.

Das Objekt ist mit der U-Bahn (U2/U3 Richtung Hauptbahnhof und Flughafen), sowie der Tram (Linie 8, Station Rathenauplatz) zu erreichen.

### 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 | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Weiteres

### Ausstattung

- Außenliegender Sonnenschutz
- Barrierefreier Zugang durch Rollstuhlrampe
- Zwei moderne Personenaufzüge
- Parkplätze im Innenhof
- Lagerflächen auf Anfrage
- Einbauküche im Bestand vorhanden
- EDV-Verkabelung kann vom Vormieter übernommen werden

### Kaution

3 Bruttomonatsmieten

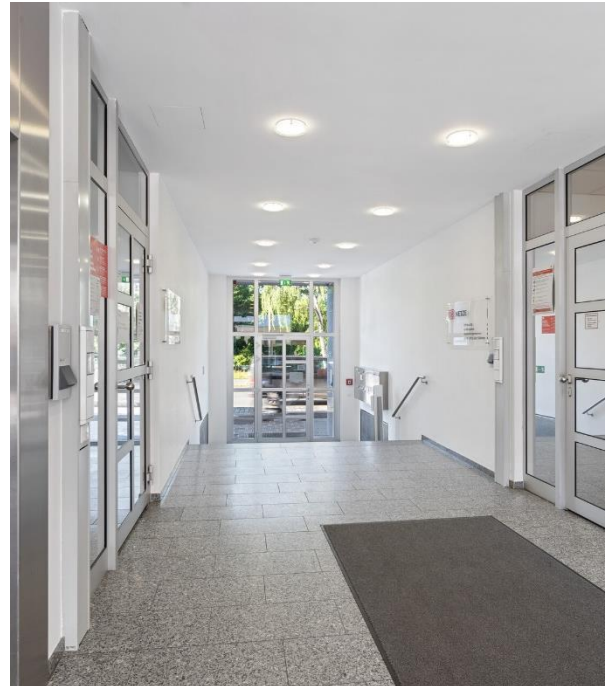
### Übergabe

frühestens verfügbar ab 01.05.2024

### Ihre Ansprechpartner

Carina Orthen // T +49 89 262089211 // E [corthen@hih.de](mailto:corthen@hih.de)  
Sophia Krause // T +49 89 262089237 // E [skrause@hih.de](mailto:skrause@hih.de)

## Objektansichten

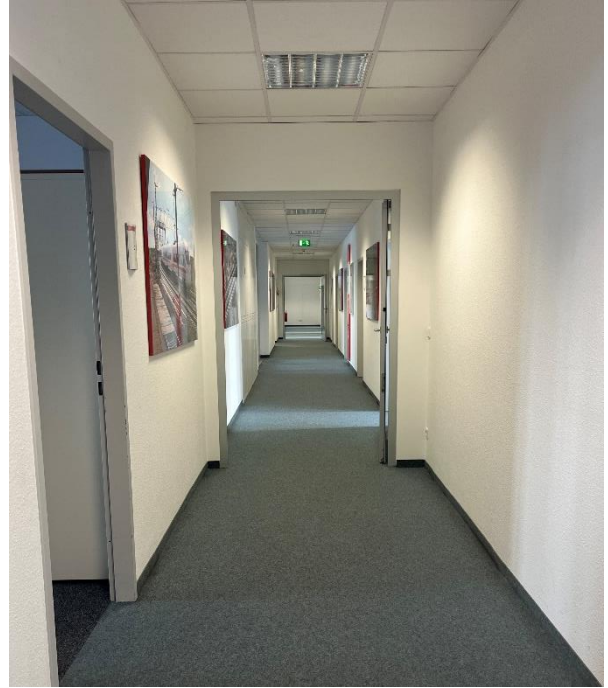


### HIH Real Estate

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 | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Objektansichten



## Grundrissplan: Erdgeschoss / ca<sup>2</sup> 713 m<sup>2</sup> und 152 m<sup>2</sup>



### 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 | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
 Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
 Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Grundrissplan: 1. Obergeschoss / ca<sup>2</sup> 610 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 Marienfeld | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
 Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
 Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Grundrissplan: 2. Obergeschoss / ca<sup>2</sup> 610 m<sup>2</sup>



### 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 Marienfeld | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
 Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
 Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Grundrissplan: 3. Obergeschoss / ca<sup>2</sup> 610 m<sup>2</sup>



### 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 | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
 Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
 Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300



## Grundrissplan: 4. Obergeschoss / ca<sup>2</sup> 610 m<sup>2</sup>

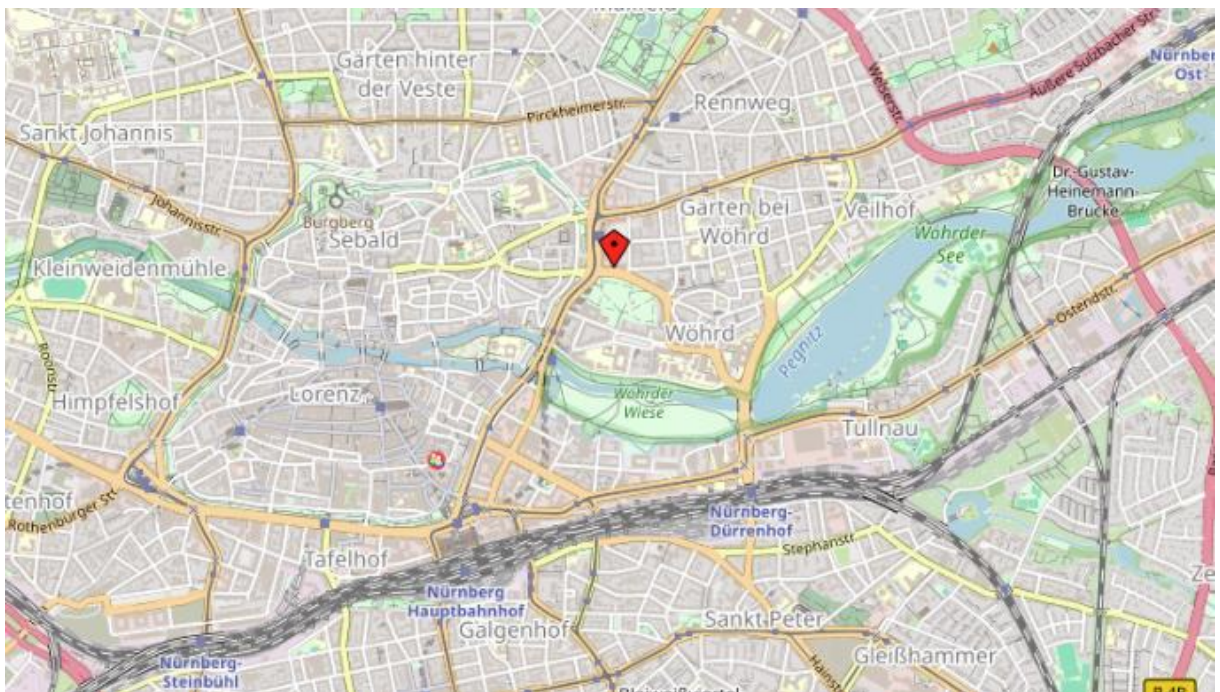
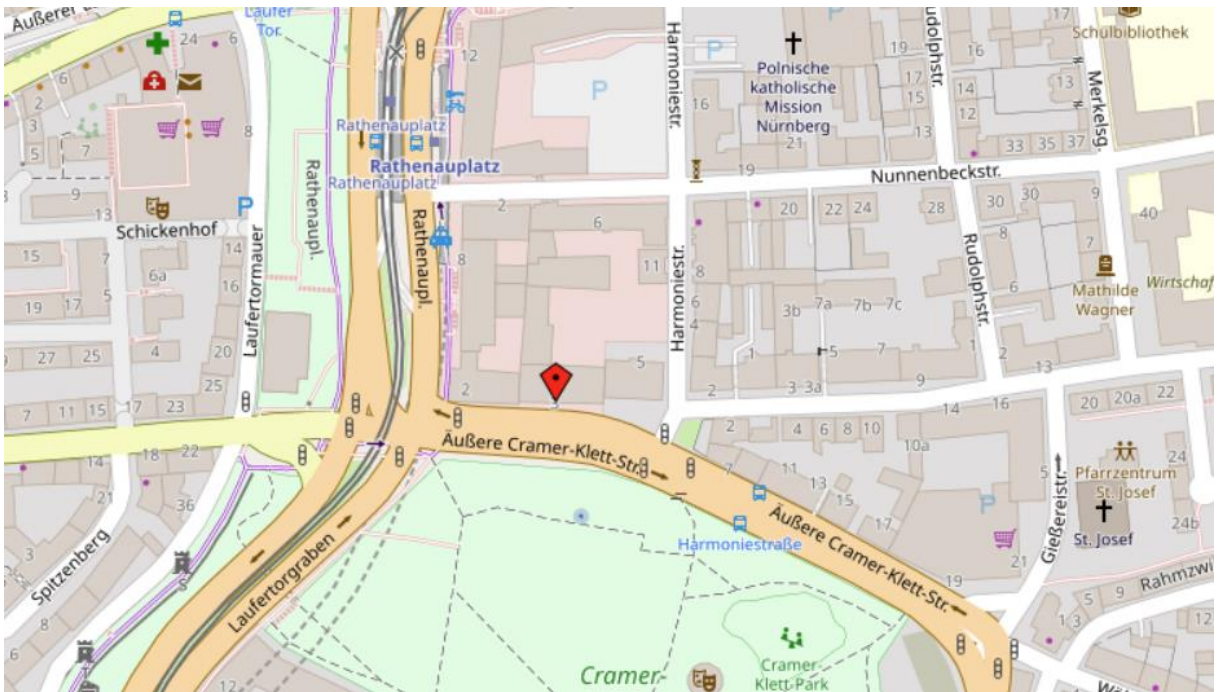


### HIH Real Estate

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 | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
 Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
 Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## 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 | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Lage auf einen Blick



- ca. 17. Autominuten zum Flughafen Nürnberg



- Ca. 15 Gehminuten zur Hauptbahnhof Nürnberg



- Ca. 3 Gehminuten zur Haltestelle Rathenauplatz, Linie 36



- ca. 3 Gehminuten zur Haltestelle Rathenauplatz, U2 / U3

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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


Gültig bis: 25.03.2025

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2015-000422791

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude		
Adresse	Außere-Cramer-Klett-Straße 3, 90489 Nürnberg		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1989		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	4926 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	KWK erneuerbar		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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 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 beifügt (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



Bauingenieur  
Ingenieurbüro Seidel  
Am Haferbründl 6a  
93158 Teublitz

26.03.2015

Ausstellungsdatum

VERANTWÖRLICHER SACHVERSTÄNDLICHER  
Dipl.-Ing. (FH)  
Uwe Seidel  
Bayreuth  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergebarung <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> 18.11.2013

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

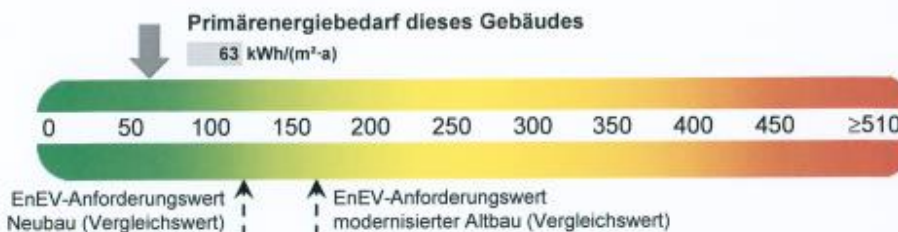
Registriernummer <sup>2</sup> BY-2015-000422791

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Primärenergiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>  kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungswert

eingehalten

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

#### Für Energiebedarfsberechnungen 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 Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>·a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nah-/Fernwärme	108,9	0,0	0,0	0,0	0,0	108,9
Strom	0,2	4,9	21,3	0,0	0,0	26,4

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

114 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

22 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:	<input type="text"/> %
		<input type="text"/> %
		<input type="text"/> %

### Ersatzmaßnahmen <sup>7</sup>

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

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Büro	2930	59,47
2	Besprechung	159	3,23
3	Verkehrsflächen (Flur, TRH)	1218	24,72
4	Sanitär	192	3,9
5	Nebenflächen	347	7,04
6	Sonstige Aufenthaltsräume	41	0,83
7	Verkehrsflächen (Eingangsbereich)	40	0,81
<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.

## Ihre Ansprechpartner



Carina Orthen  
Niederlassungsleiterin Vermietung München / Prokuristin

**HIH Real Estate GmbH**  
Franz-Joseph-Str. 14  
80801 München  
T +49 89 2620892 11  
M +49 173 5357402  
[corthen@hih.de](mailto:corthen@hih.de)



Sophia Krause  
Junior Vermietungsmanager

**HIH Real Estate GmbH**  
Franz-Joseph-Str. 14  
80801 München  
T +49 89 2620892 37  
M +49 160 6169117  
[skrause@hih.de](mailto:skrause@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 | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300