

# Attraktive Büroflächen unweit des Potsdamer Platzes

Provisionsfrei zu vermieten

Am Karlsbad 16, 10785 Berlin



## Leerstandsübersicht

1. OG	ca. 1.017 m <sup>2</sup>	25,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt
2. OG	ca. 264 m <sup>2</sup>	26,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt
3. OG	ca. 1.007 m <sup>2</sup>	26,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlung und Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkosten-vorauszahlung beläuft sich auf insgesamt 4,50 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

## Eckdaten

### Lage und Objektbeschreibung

Mit einer Gesamtfläche von etwa 3.500 m<sup>2</sup> bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Die lichtdurchfluteten Büros sind großzügig geschnitten und verfügen über eine moderne Ausstattung, flexible Raumkonzepte, hohe Decken und große Fensterfronten, die eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen. Die Lage "Am Karlsbad 16" im Stadtteil Tiergarten zeichnet sich durch ihre hervorragende Erreichbarkeit aus. Zentral gelegen, profitieren die Mieter von einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U-Bahn-Station „Mendelssohn-Bartholdy-Park“ sowie verschiedene Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Diese lebendige Nachbarschaft trägt zu einem angenehmen Arbeitsumfeld bei und fördert die Netzwerkmöglichkeiten.

### 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

## Weitere Eckdaten

### Ausstattung

- Flexible Raumaufteilung
- Wände und Türen z. T. aus Glas
- Fußboden: Linoleum, Fabrikat: Armstrong in broken grey
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Klimatisierter Serverraum
- Geräumige Teeküche
- Personenaufzug
- Umbaujahr 2015

### Kaution

3 Bruttomonatsmieten

### Übergabe

ab sofort

### Ihre Ansprechpartner

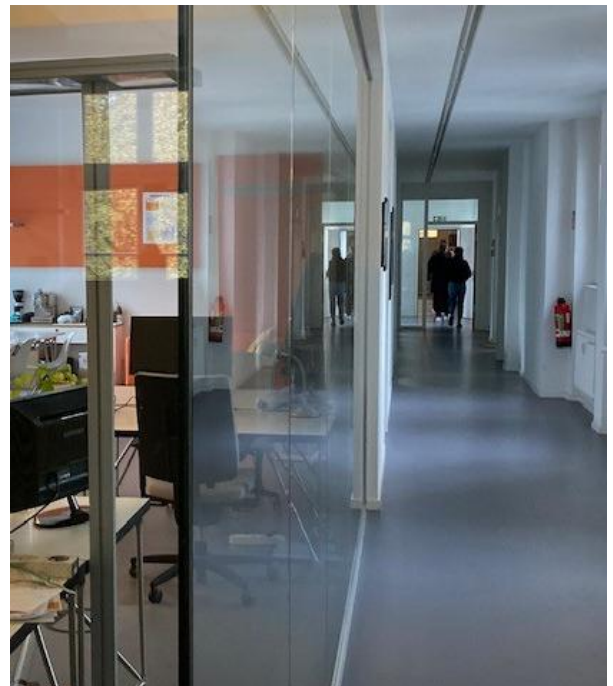
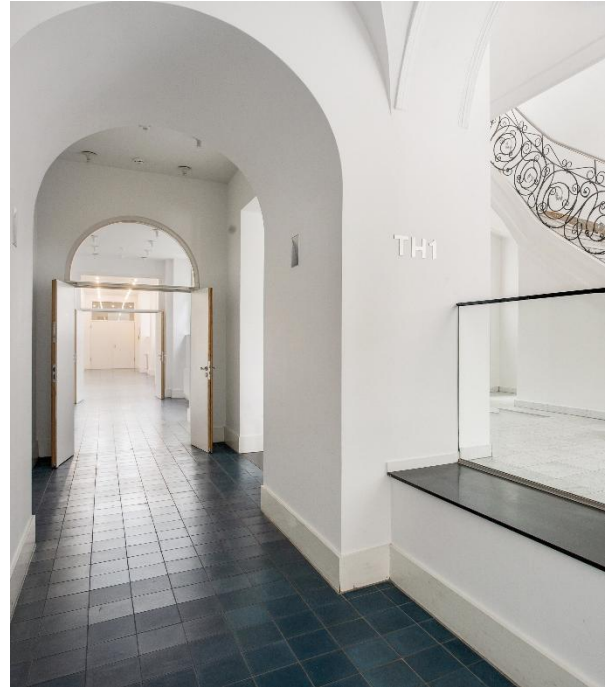
Olivia Apitzsch  
 Letting Manager  
 T +49 30 26497014  
 E [oapitzsch@hih.de](mailto:oapitzsch@hih.de) oder [vermietung-berlin@hih.de](mailto:vermietung-berlin@hih.de)

### 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

## 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 1. OG



## Objektansichten 3. OG

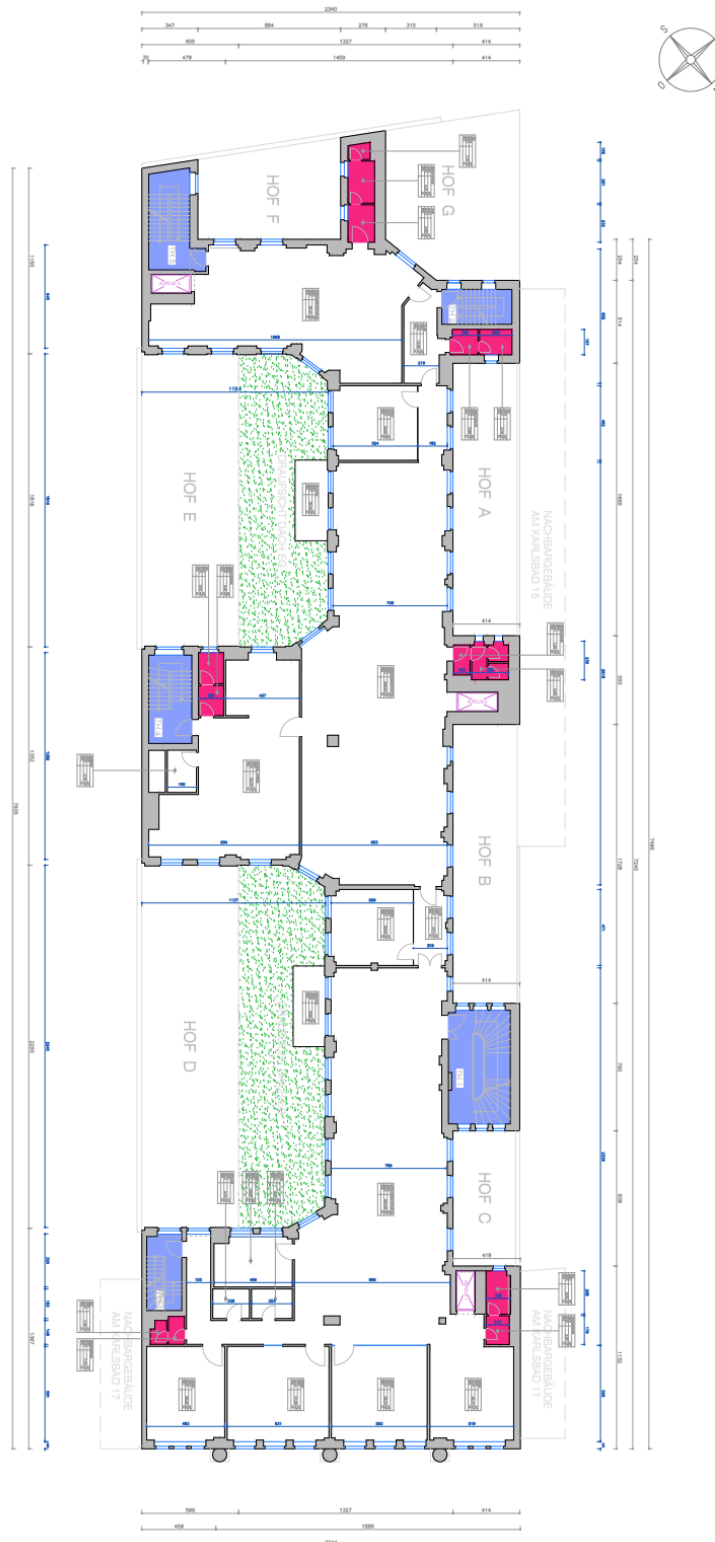


### HIH Real Estate

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. OG ca. 1.017 m<sup>2</sup>



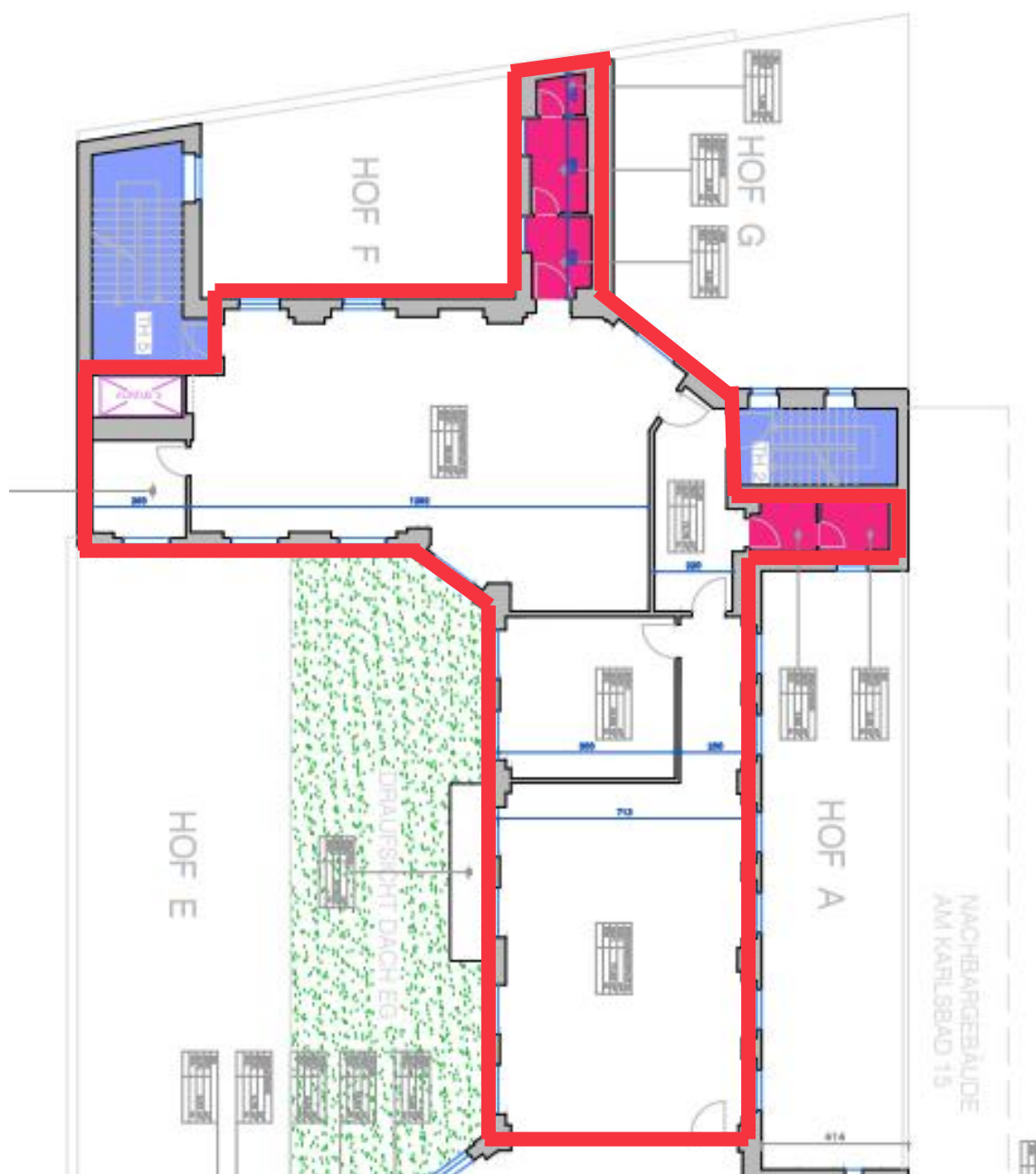
### HIH Real Estate

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: 2. OG ca. 264 m²

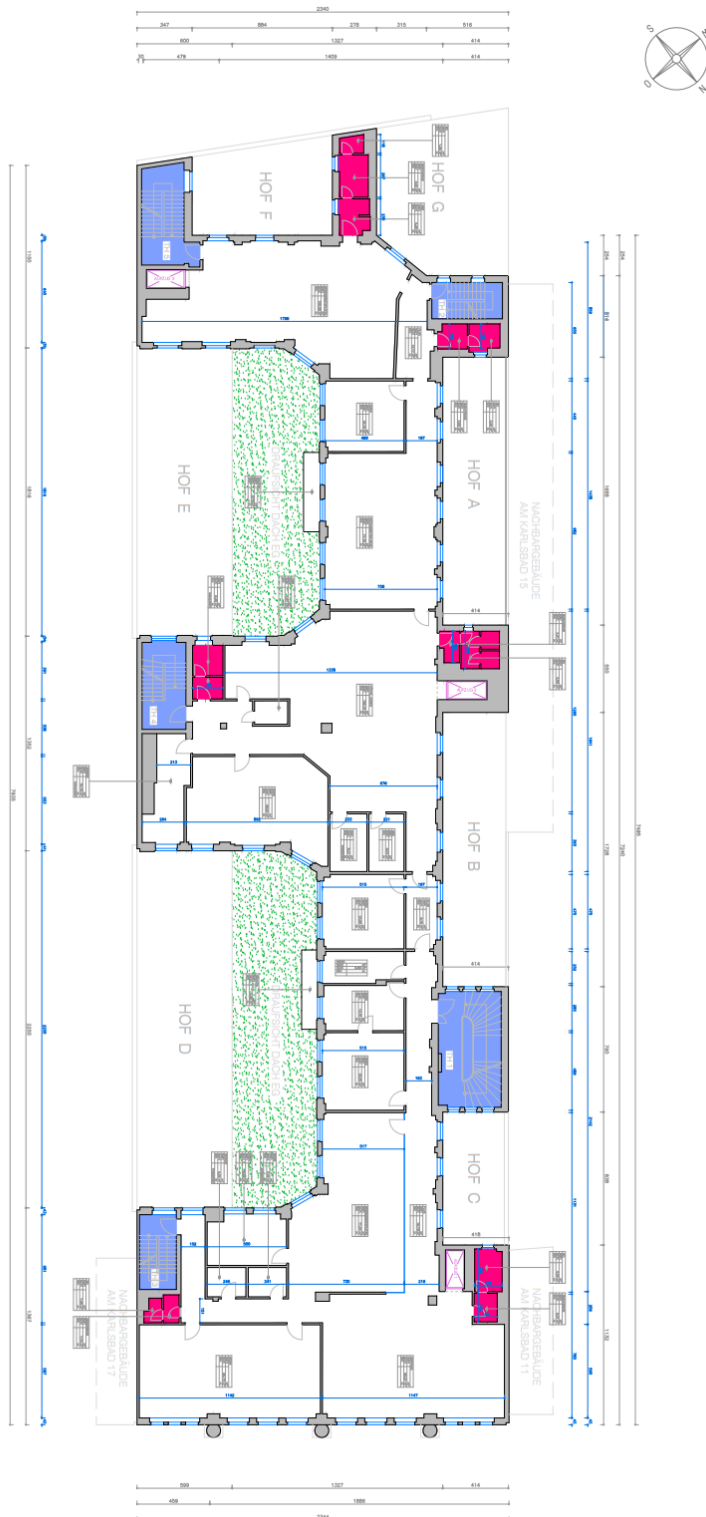


### HIH Real Estate

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: 3. OG ca. 1.007 m<sup>2</sup>



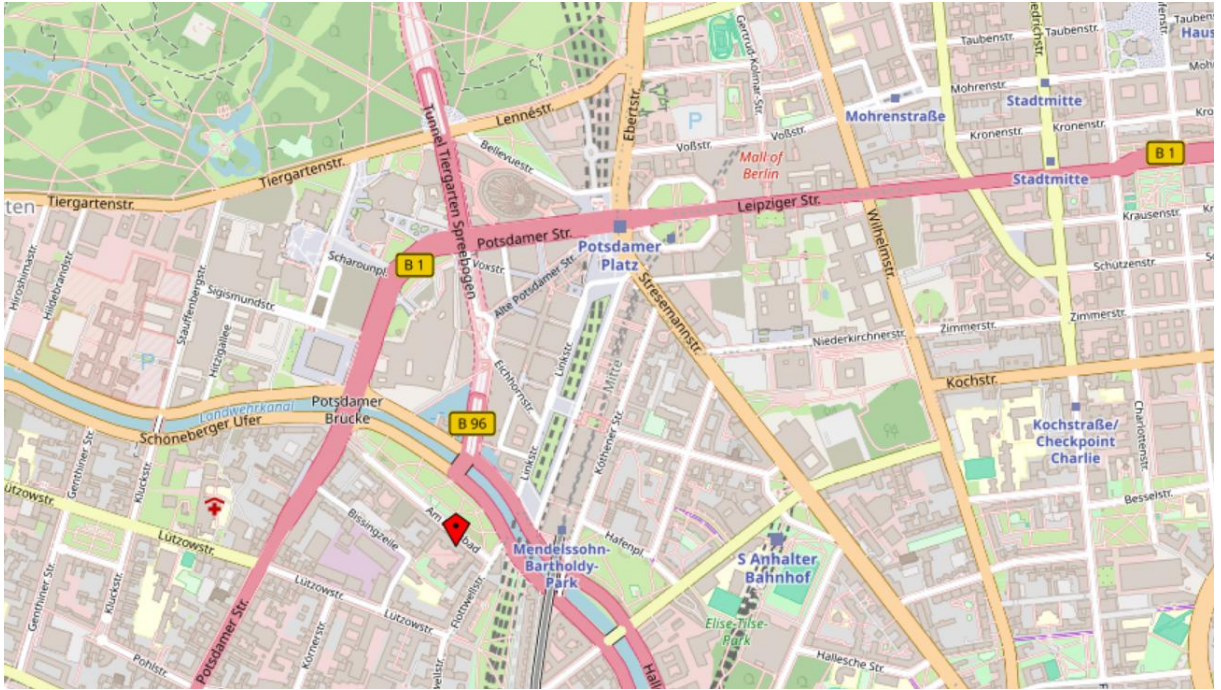
### HIH Real Estate

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



- Der Flughafen ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 1h erreichbar



- Der Hauptbahnhof ist in ca. 15 min mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar



- Die Bushaltestelle „Potsdamer Brücke“ ist in 5 min zu Fuß erreichbar



- Die U-Bahn-Station „Mendelssohn-Bartholdy-Park“ (U2) ist in 7 min und die S- und U-Bahn-Station „Potsdamer Platz“ ist in ca. 10 min zu Fuß erreichbar



## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

### ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: 11.11.2025

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2015-000717528

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

1

#### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Am Karlsbad 16, 10785 Berlin	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1911 / 2015	
Baujahr Wärmeerzeuger	2015	
Nettogrundfläche	5969	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Nah-/Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art: KWK	Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input 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).

- ☒ 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**).
- ☐ 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

Dr. Zauft IG für Bauwesen mbH  
Dipl.-Ing. Verena Schrott  
Glasmeisterstraße 5+7  
14482 Potsdam

12.11.2015

Ausstellungsdatum

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 Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>2</sup>Mehrfachangaben möglich <sup>3</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</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> BE-2015-000717528

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

2

#### Primärenergiebedarf

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

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

119 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

0 80 150 230 300 380 450 ≥520

EnEV-Anforderungswert  
Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 119 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungswert

124 kWh/(m<sup>2</sup>·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 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	132,8	0,0	0,0	0,0	0,0	132,8
Strom	0,3	0,0	16,8	0,0	1,6	18,7

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

133 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

19 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 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	<1> Z1 - Buero	5172	86,63
2	<2> Z2 - Buero Kuehlung	798	13,37
3			
4			
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>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

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

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

<sup>5</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>6</sup> nur bei Neubau



## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

### ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: 11.11.2025

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2015-000717528

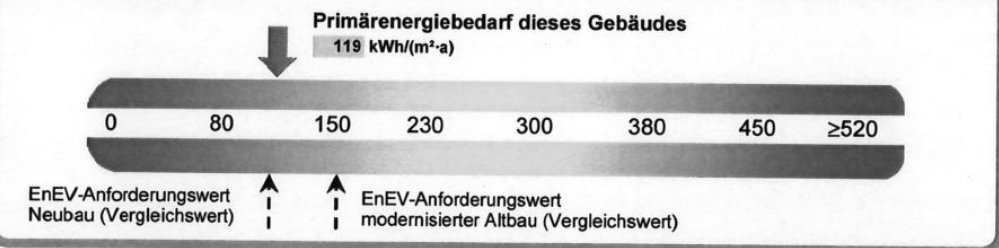
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Aushang

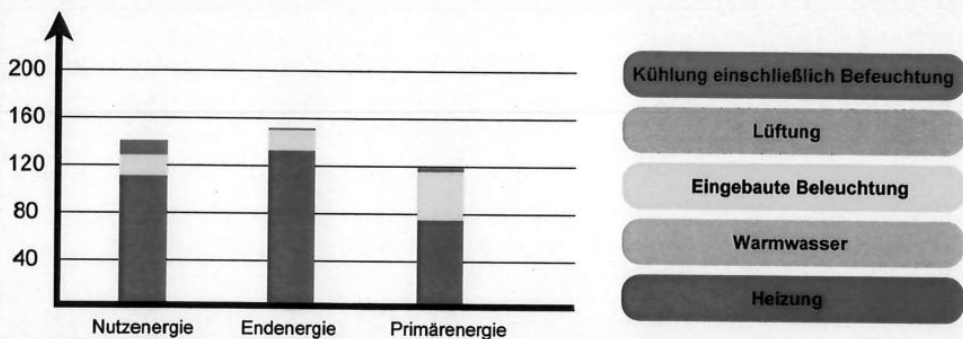
#### Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Bürogebäude	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Am Karlsbad 16, 10785 Berlin	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1911 / 2015	
Nettogrundfläche	5969	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Nah-/Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art: KWK	Verwendung: keine

#### Primärenergiebedarf



#### Aufteilung Energiebedarf



#### Aussteller

Dr. Zauft IG für Bauwesen mbH  
Dipl.-Ing. Verena Schirott  
Glasmeisterstraße 5+7  
14482 Potsdam

12.11.2015

Ausstellungsdatum

*i. V. T. F. Schmidt*

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 Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang  
nachträglich einzusetzen.

<sup>2</sup>Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der

## 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