

# Büroflächen in den Schönhauser Allee Terrassen

Provisionsfrei zu vermieten

Schönhauser Allee 10-11, 10119 Berlin



## Leerstandsübersicht

2. OG	ca. 316 m <sup>2</sup>	24,00 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 5,00 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

## Eckdaten

### Lage und Objektbeschreibung

Der im Jahr 1997 errichtete siebengeschossige Bürokomplex befindet sich in bester Lage direkt an der Schönhauser Allee – zwischen Rosa-Luxemburg-Platz und Eberswalder Straße – im Herzen des lebendigen Stadtteils Prenzlauer Berg. Das Objekt überzeugt durch seine zentrale und hervorragend angebundene Lage sowie eine gewachsene, urbane Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität. Der „Prenzlberg“ hat sich seit den 1990er-Jahren vom alternativen Szeneviertel zu einem der begehrtesten Wohn- und Arbeitsquartiere Berlins entwickelt. Heute prägen stilvoll sanierte Altbauten, das größte zusammenhängende Gründerzeitgebiet Deutschlands, charmante Plätze, vielfältige Gastronomie sowie zahlreiche Grünflächen das Bild des Viertels. Die verkehrstechnische Anbindung ist exzellent: Der U-Bahnhof Senefelderplatz (U2) befindet sich direkt am Objekt und ermöglicht eine direkte Verbindung zum zentralen Knotenpunkt Alexanderplatz, der in nur sieben Fahrminuten erreichbar ist. Von dort bestehen zahlreiche S-Bahn-, U-Bahn-, Bus- und Regionalverbindungen in alle Richtungen.

### Energieausweis

Energiebedarfsausweis liegt nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Besichtigung vor

### HIH Real Estate

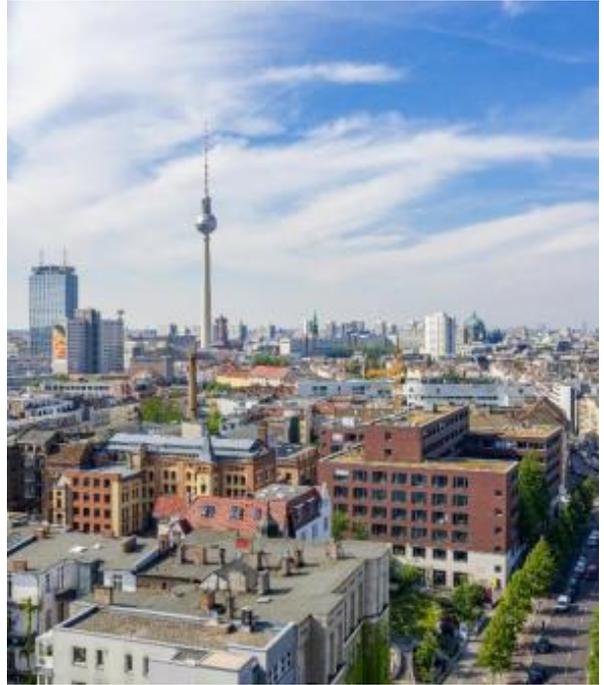
Friedrichstraße 185 (Haus F) | 10117 Berlin  
T +49 30 2649700 www.hih-vermietung.de

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

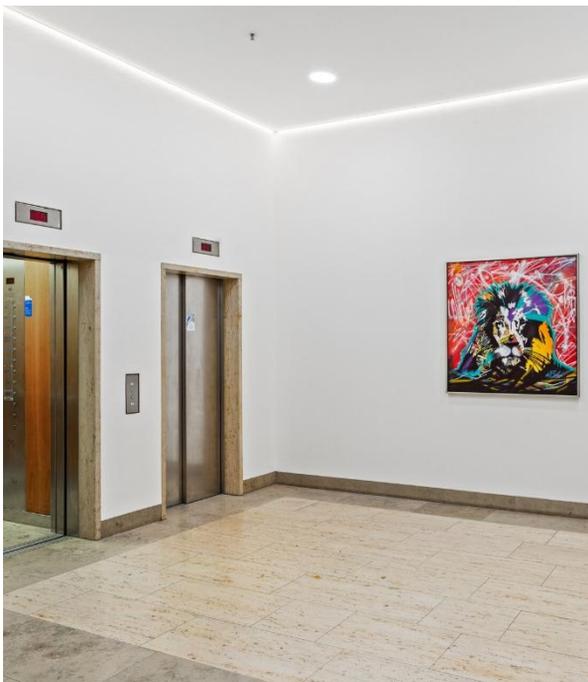
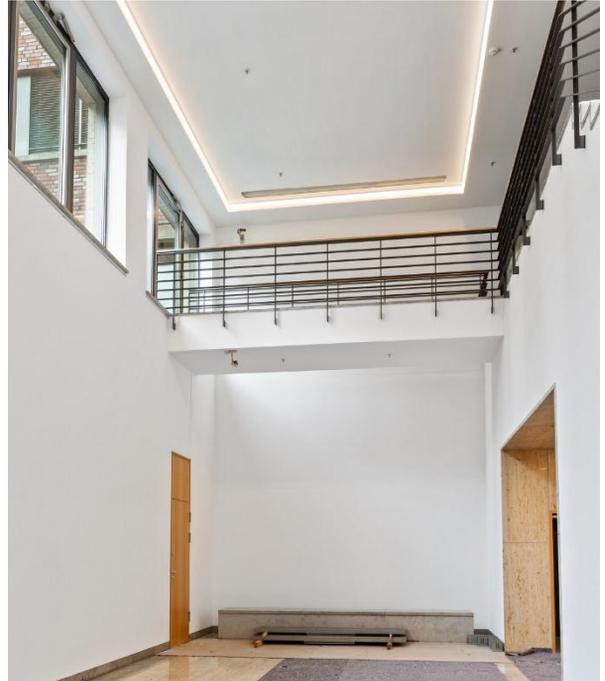
## Weitere Eckdaten

Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Großzügiges repräsentatives und lichtdurchflutetes Foyer</li><li>• Begrünte Dachterrasse, für alle Mieter frei nutzbar</li><li>• Vier Aufzugsanlagen im Haus in jeweils zwei Erschließungskernen</li><li>• Effektive Grundrissgestaltung mit einer Kombination aus Einzelzimmerung und Großraumbüros nach individueller Mieterplanung möglich</li><li>• Elektrischer außenliegender Sonnenschutz</li><li>• Getrennte Sanitäreinheiten</li><li>• Bodentanks (mediale Erschließung für Strom/Daten) mind. CAT5 Verkabelung</li><li>• Maschinelle Belüftungsanlage</li><li>• Tiefgarage mit freien Stellplätzen zur Anmietung und direkter Anbindung an die Büroflächen</li></ul>
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Übergabe	01.04.2026
Ihre Ansprechpartner	Susann Schwandtner Co-Head of Letting Management Berlin T +49 30 264970 80 E <a href="mailto:SSchwandtner@hih.de">SSchwandtner@hih.de</a> oder <a href="mailto:vermietung-berlin@hih.de">vermietung-berlin@hih.de</a>

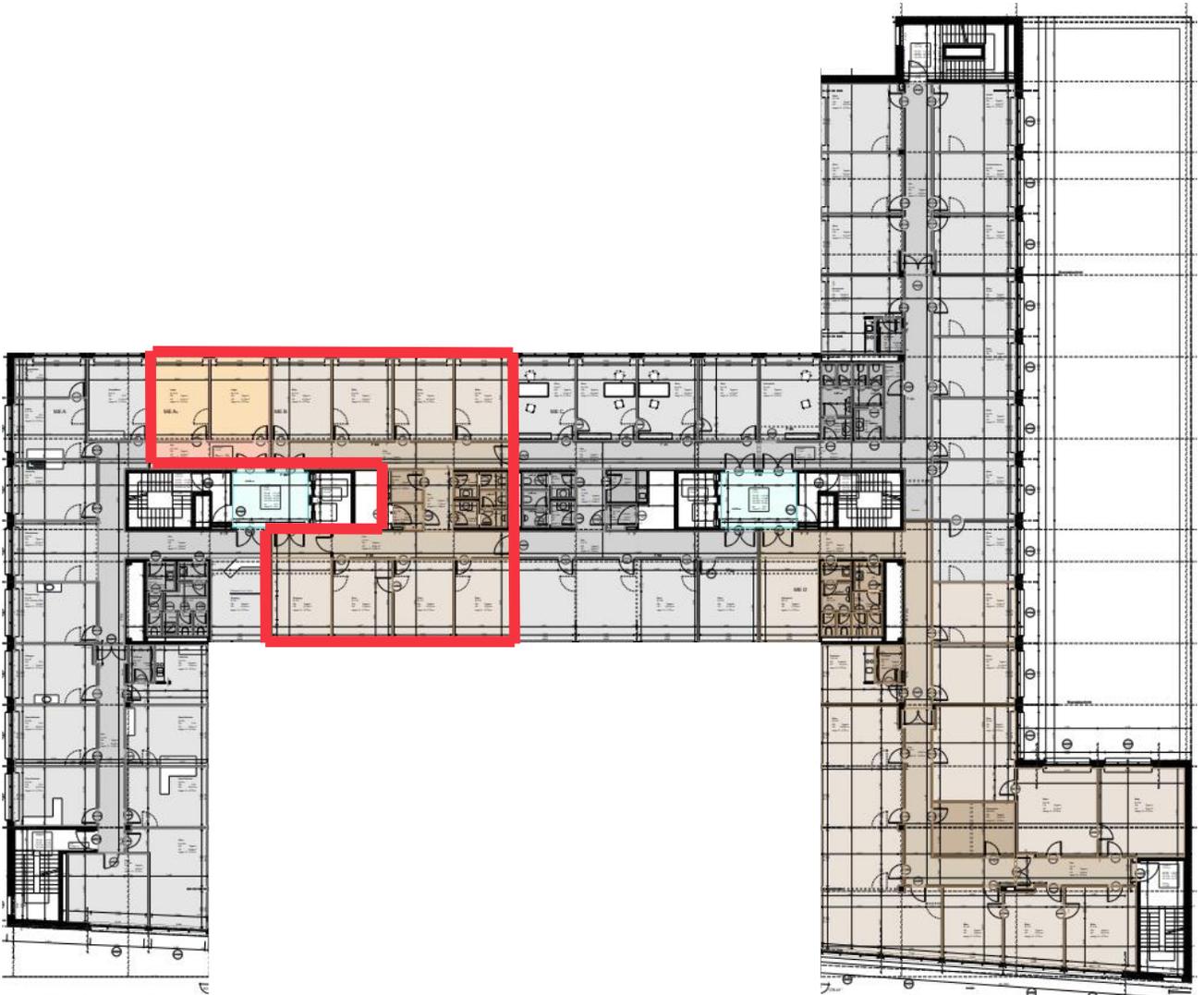
## Objektansichten



## Objektansichten



## Grundrissplan: 2. OG mit 316 m<sup>2</sup>

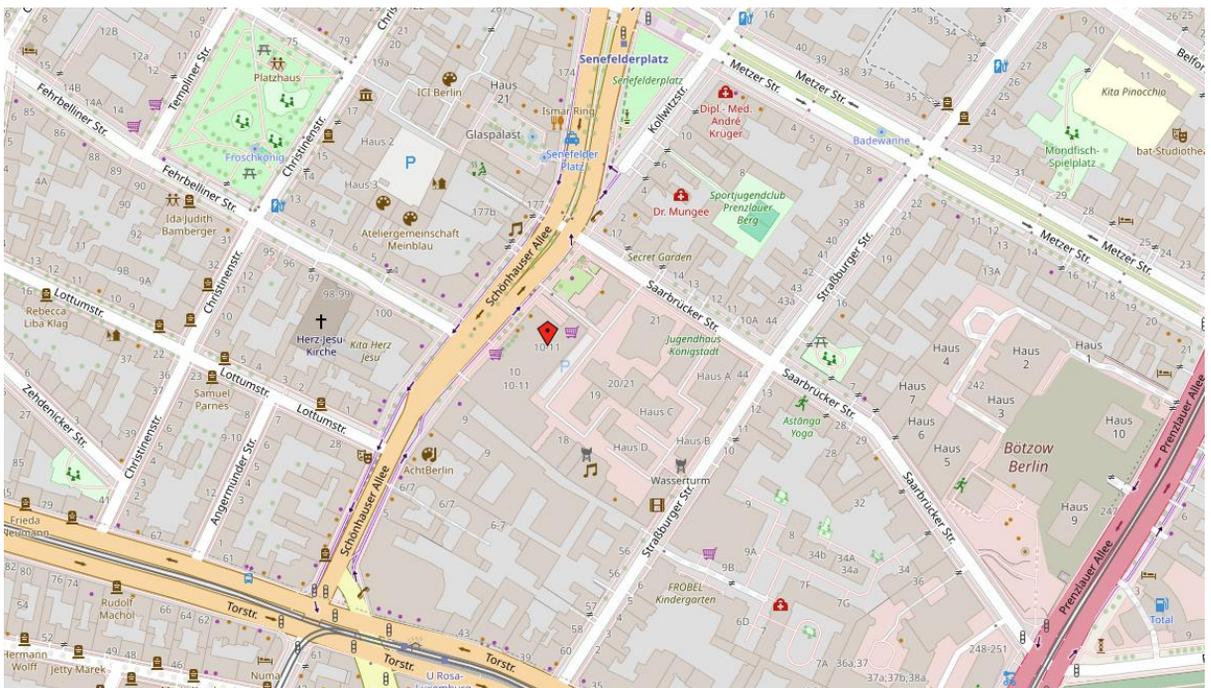
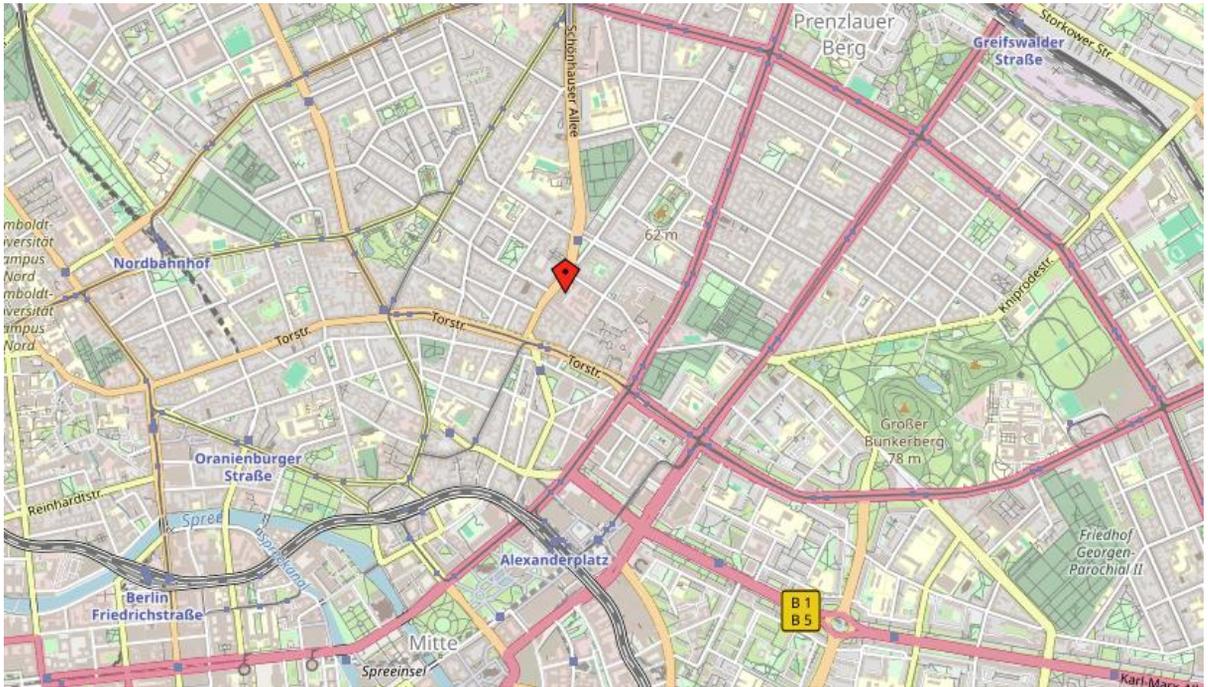


### HIH Real Estate

Friedrichstraße 185 (Haus F) | 10117 Berlin  
T +49 30 2649700 [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

## Lage / Mikro- und Makroansicht



**HIH Real Estate**  
Friedrichstraße 185 (Haus F) | 10117 Berlin  
T +49 30 2649700 [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

## Lage auf einen Blick



- Flughafen Berlin Brandenburg in 25 Kilometern erreichbar



- Hauptbahnhof in 4,5 Kilometern erreichbar



- Bushaltestelle „U-Bhf. Senefelderplatz“ in 70 Metern erreichbar



- U-Bahn-Station „Senefelderplatz“ ist zu Fuß in 50 Metern 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: 14.06.2025

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2015-000531571

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

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Büro- und Geschäftsgebäude		
Adresse	Schönhauser Allee 10-11, 10119 Berlin		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1997		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2014		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	15205 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	KWK fossil		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" 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 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 beigelegt (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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

#### Aussteller

 **Ingenieurbüro Seidel**  
BERATUNGSGES. FÜR  
 ARCHITECTUR, BAU-  
 UND VERKEHRSTECHN.  
 10559 Berlin  
 Mollatweg 10  
 Tel.: +49 (0)30 2649700  
 Fax: +49 (0)30 2649701  
 E-Mail: info@ibseidel.de  
 www.ibseidel.de

Bauingenieur  
 Ingenieurbüro Seidel  
 Am Hafendübel 6a  
 93158 Teublitz

15.06.2015

Ausstellungsdatum

  
 VERANTWORTLICHER SACHVERSTÄNDIGER  
 Dipl.-Ing. (FH)  
 Uwe Seidel  
 IBSeidel  
 Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen 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> 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2015-000531571

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

2

### Primärenergiebedarf

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

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

140 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



EnEV-Anforderungswert  
Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungswert

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	93,5	8,4	0,0	0,0	2,9	104,9
Strom	0,4	3,6	18,2	5,2	0,2	27,6

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

106 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

27 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:	%
		0 %
		0 %
		0 %

### 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 verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Primärenergiebedarf:

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

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

Primärenergiebedarf:

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Büro	5218	34,32
2	Besprechung	355	2,33
3	Laden	2235	14,7
4	Restaurant	442	2,91
5	Sanitär	647	4,26
6	Sonst. Aufenth. ABLUFT	194	1,28
7	Sonst. Aufenth.	293	1,93
<input checked="" 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>6</sup> nur bei Neubau

<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

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Zusatzseite Gebäudezonierung

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2015-000531571

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

6

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Verkehr	2526	16,61
2	TRH	2032	13,36
3	Lager/Technik ABLUFT	570	3,75
4	Lager/Technik	511	3,36
5	Praxis	181	1,19
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			

## 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](http://www.hih.de) | [www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

#### HIH Real Estate

Friedrichstraße 185 (Haus F) | 10117 Berlin  
T +49 30 2649700 [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