



Vermietungsexposé

Provisionsfrei zu vermieten

Büroflächen mit Fleet- und Hafenblick

 Stubbenhuk 3-9
20459 Hamburg

HIH



Stubbenhuk 3-9

Leerstandsübersicht

5. OG

ca. 292 m²

ab **25,00 EUR** / m² / mtl.
Nettokalt

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt **4,00 EUR/m²/mtl.**



Eckdaten

Ausstattung

- Personenaufzug
- Hauseigene Tiefgarage
- Außenliegender Sonnenschutz
- Pantry-Küche
- Teilweise klimatisiert

Kaution

3 Bruttonomontsmieten

Übergabe

nach Vereinbarung

Ihr Ansprechpartner

Julian Laghai

T +49 40 3282 4420

E jlaghai@hih.de





Lage: Makro- und Mikroansicht

Das Objekt befindet sich im **Stubbenhuk 3-9** im Stadtteil **Hamburg-Neustadt**, direkt am Herrengrabenfleet und bietet einen direkten Blick auf die Elbe. Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar, ebenso wie das beliebte Portugiesenviertel, dass für

seine vielfältige Gastronomieszene bekannt ist. Eine ausgezeichnete Anbindung ist durch mehrere Buslinien sowie die nahegelegenen U-Bahn-Station Baumwall (**U3**) gewährleistet. Die **Elbe** und die **Michelwiese** sind fußläufig erreichbar und bieten eine tolle Möglichkeit zum entspannen.



Flughafen in ca. 30 Minuten erreichbar



HBF / ZOB nur 3,2 km entfernt

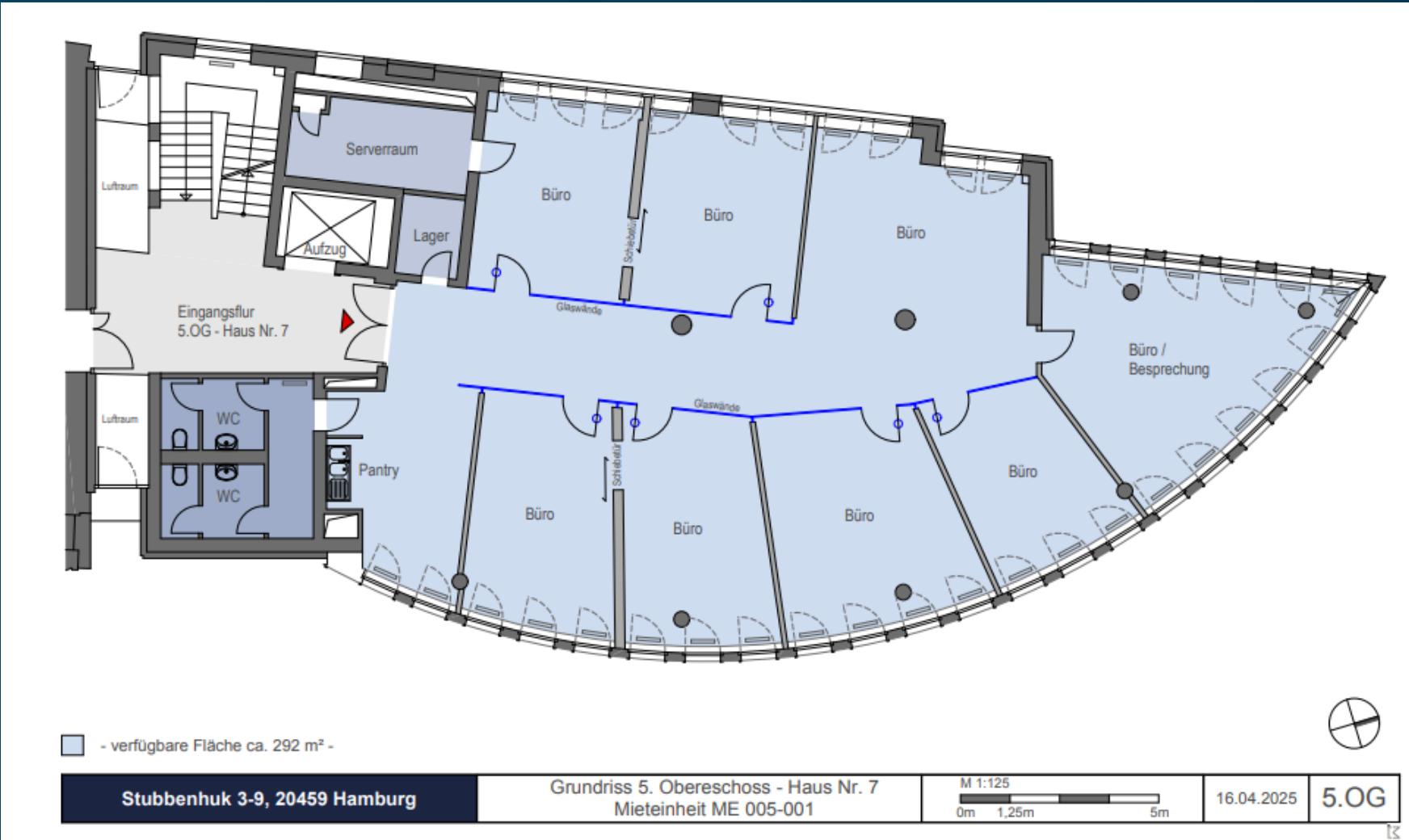


Bushaltestelle 2 min. zu Fuß



U-Bahn ca. 100 Meter entfernt (U3)

Grundrissplan: 5. OG



Stubbenhuk 3-9, 20459 Hamburg

Grundriss 5. Obergeschoss - Haus Nr. 7
Mieteinheit ME 005-001

M 1:125
0m 1,25m 5m

16.04.2025 5.OG

HIH

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom **1. 18.11.2013**

Gültig bis: 11.11.2030

Registriernummer **2 HH-2020-003421417**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Verwaltung üb. 3500 m ² , norm. Ausst.	
Adresse	Stubbenhuk 3-9, 20459 Hamburg	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1915/1993	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993	
Nettogrundfläche ⁵	14481 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah-/Fernwärme 70% aus KWK fossil	
Erneuerbar Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" 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).

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



ETC-Hamburg GmbH
 Dipl. Ing. Frank Eggers
 Meilenhofer Weg 23
 Hamburg

12.11.2020
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer **2 HH-2020-003421417**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt an ...")

2

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen **3** 44 kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
123 kWh/(m²·a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 ≥460

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

↓ Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert **123 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **kWh/(m²·a)**
Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten eingehalten
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
 Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
 Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("En-Zonen-Modell")
 Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
 Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
allgemeiner Strommix	0,3	4,1	16,2	2,7	6,4
Summe von 100% Heizenergiebedarf	99,9	0	0	0	99,9

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

104 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

26 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁶

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

Art: **Deckungsanteil:** %

Ersatzmaßnahmen⁷

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 Anforderungen der EnEV sind eingehalten.

Verschärft Anforderungen
Primärenergiebedarf: **kWh/(m²·a)**

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

Verschärft Anforderungen
Primärenergiebedarf: **kWh/(m²·a)**

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Büro	7460	51,51
2	Besprechung	399	2,76
3	Sanitär	648	4,47
4	Lager/Technik	983	6,79
5	Verkehrsflächen	3458	23,68
6	Praxen	288	1,99
7	Tiefgarage	768	5,3
<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 der unterschiedlichen 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.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HH-2020-003421417

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

3

Endenergieverbrauch

Warmwasser enthalten

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ⁴	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauch Strom [kWh]

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil	Vergleichswerte ⁵	
		Heizung und Warmwasser	Strom

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizter/geräumter Nettofläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsseitens und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises unter www.bbrs-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

gegebenenfalls auch Leistungszuschläge in kWh

³ veröffentlicht

Ihre Ansprechpartner



Julian Laghai

Head of Letting Management Hamburg / Prokurist

T +49 40 3282 4420

E jlaghai@hih.de

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

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: 01. Mai 2025

