



Vermietungsexposé

Provisionsfrei zu vermieten

Büroflächen mit Fleet- und Hafenblick

Stubbenuk 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 Bruttomonatsmieten

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

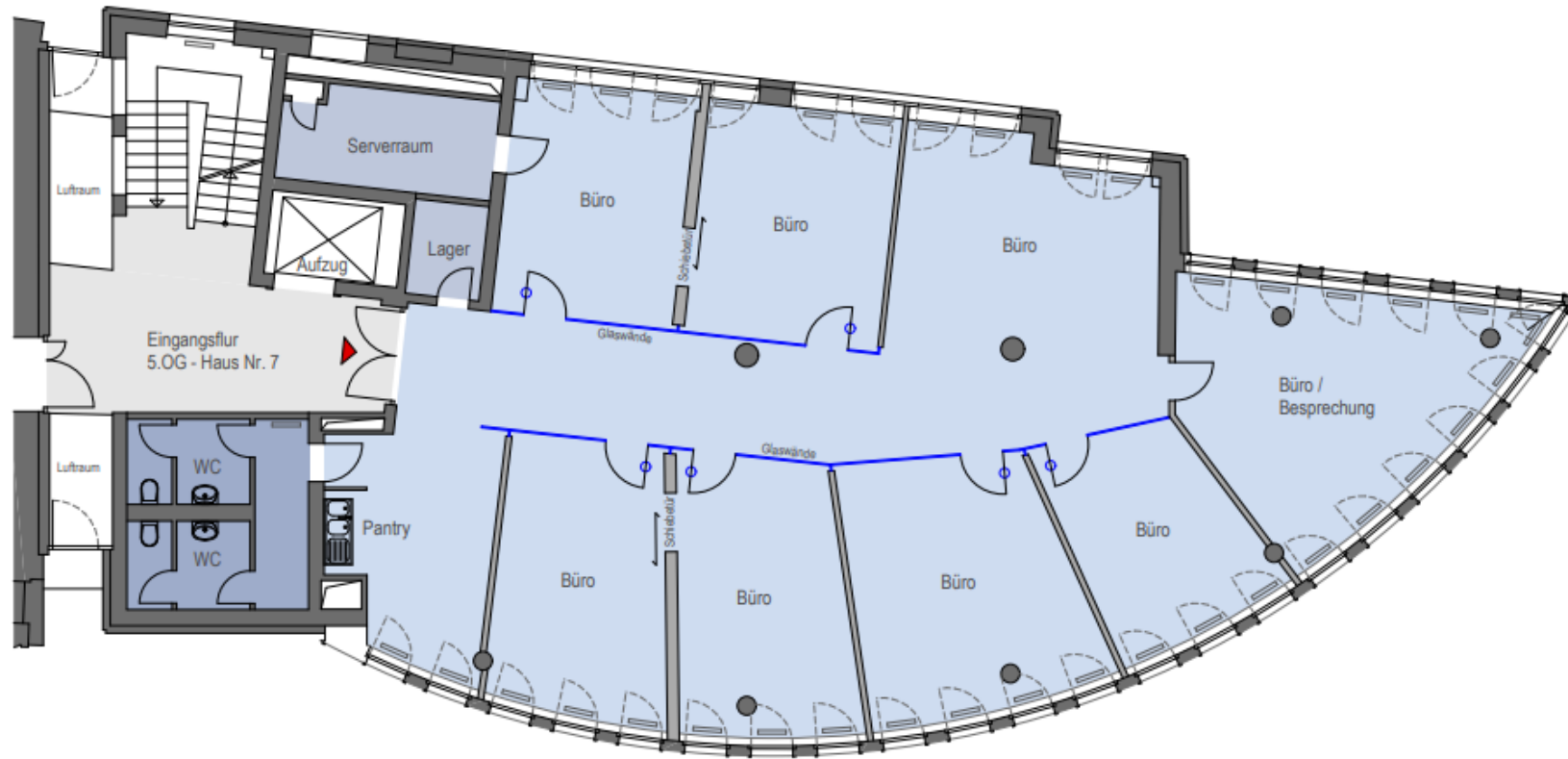


Bushaltestelle 2 min. zu Fuß



U-Bahn ca. 100 Meter entfernt (U3)

Grundrissplan: 5. OG



■ - verfügbare Fläche ca. 292 m² -

Stubbenhuk 3-9, 20459 Hamburg

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

M 1:125

0m 1,25m 5m

16.04.2025

5.OG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Registrierungsnummer ² HH-2020-003421417

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

Gültig bis: 11.11.2030

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Verwaltung ü. 3500 m², norm. Ausst.
Adresse	Stubbenhuk 3-9, 20459 Hamburg
Gebäudeteil	ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1915/1993
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993
Nettogrundfläche ⁵	14481 m²
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah-/Fernwärme 70% aus KWK fossil
Erneuerbare 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 Schächtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) <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 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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



ETC-Hamburg GmbH
Dipl. Ing. Frank Eggers
Meenendorfer Weg 23
Hamburg
Telefon: 040 4299997

12.11.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich.
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

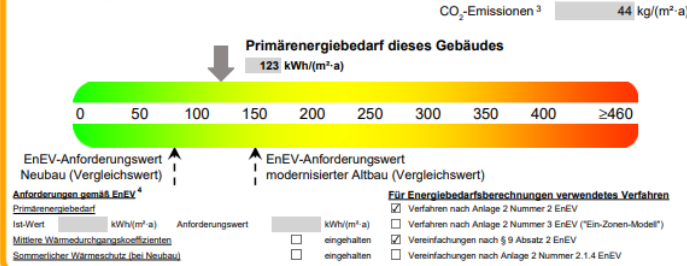
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer ² HH-2020-003421417

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

2

Primärenergiebedarf



Endenergiebedarf

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Beleuchtung	Gebäude insgesamt
allgemeiner Strommix	0,3	4,1	16,2	2,7	6,4	29,7
Wärmepumpe mit elektr. Strom	99,9	0	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 EEWärmeG ⁶

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁷

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/(m²·a)
<input type="checkbox"/> Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um %	%
Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:	kWh/(m²·a)

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

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	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	23,88
6	Praxen	288	1,99
7	Tiefgarage	768	5,3
<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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillig
⁴ nur bei Neubau
⁵ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁶ nur bei Neubauten

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer ² HH-2020-003421417

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

3

Endenergieverbrauch



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- ☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☐ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

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

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil	Vergleichswerte ¹
		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 beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
unter www.bbsr-energieinsparung.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
⁴ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge 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

HIH