

# Bürofläche in toller City West Lage

Provisionsfrei zu vermieten

Kurfürstendamm 235, 10719 Berlin



## Leerstandsübersicht

3. OG	ca. 130 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	Mehr Westen geht nicht!! Das 1985 erbaute Wohn- und Geschäftshaus liegt in einer der bekanntesten Fußgängerzonen von Berlin, im Bezirk Charlottenburg. Das Büro befindet sich in einem gemischt genutzten Objekt mit Wohnungen, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen in absolut prädestinierter Lage gegenüber der Gedächtniskirche. Die Straßenseite des Gebäudes besteht aus einer Metall-Glas-Fassade, hofseitig ist das Haus geputzt und gestrichen. Zum Objekt gehören Hofstellplätze, sowie eine Tiefgarage.
Energieausweis	Energiebedarfsausweis liegt nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Besichtigung vor
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"><li>• PKW-Stellplätze für 140 €/Stk.</li><li>• Lichtdurchflutete Loggia + Balkon hinten raus</li><li>• Teilweise bodentiefe Fenster</li><li>• Teilweise außenliegender Sonnenschutz</li><li>• Dusche</li><li>• Teeküche</li><li>• Aufzug</li><li>• Blick auf den Kurfürstendamm</li></ul>

## Weitere Eckdaten

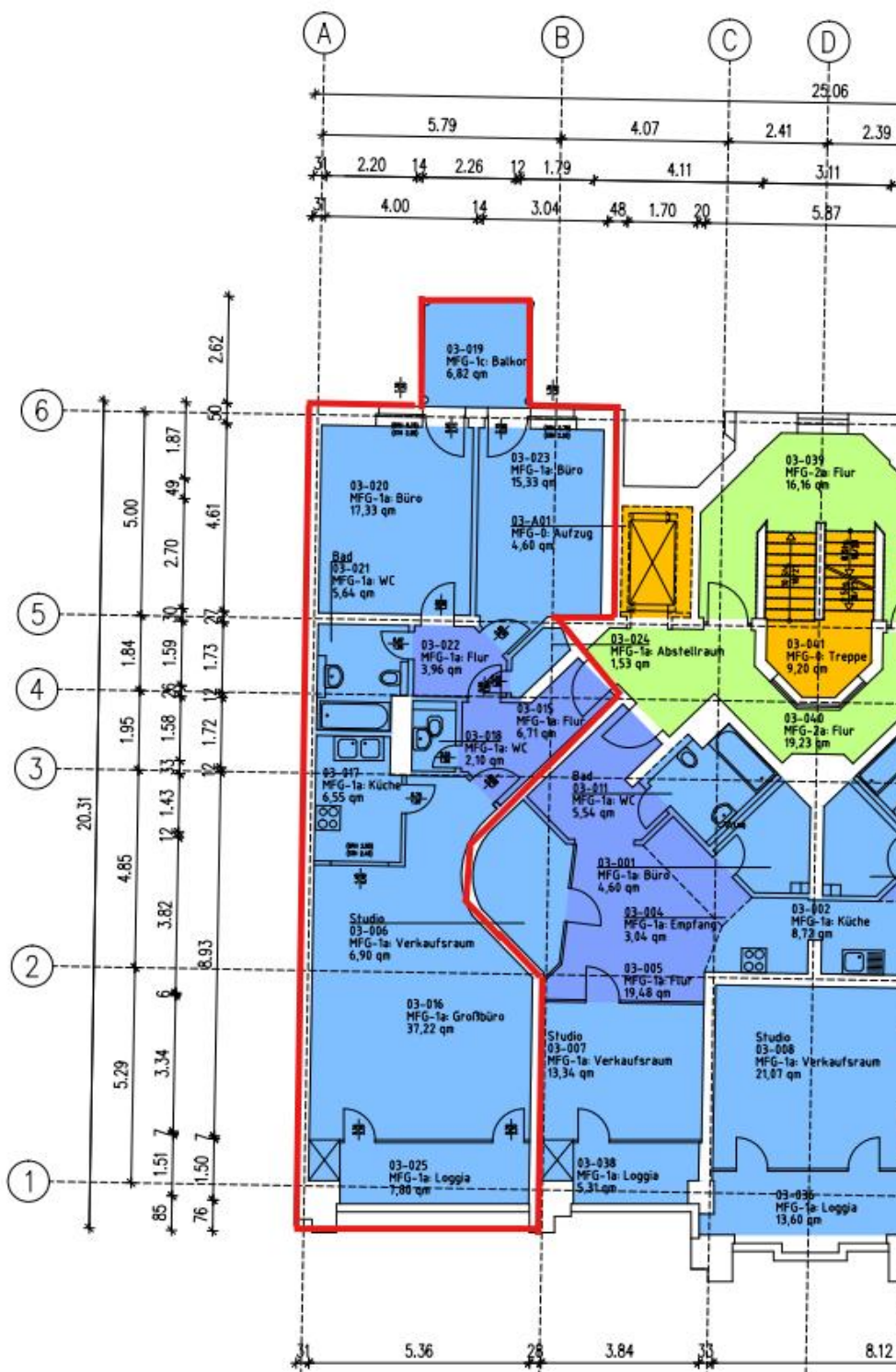
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Übergabe	Ab 01.02.2026
Ihre Ansprechpartner	Meike Rebák Letting Manager T +49 30 264970 18 E <a href="mailto:MeRebak@hih.de">MeRebak@hih.de</a> oder <a href="mailto:vermietung-berlin@hih.de">vermietung-berlin@hih.de</a>

### 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 mit ca. 130 m<sup>2</sup>



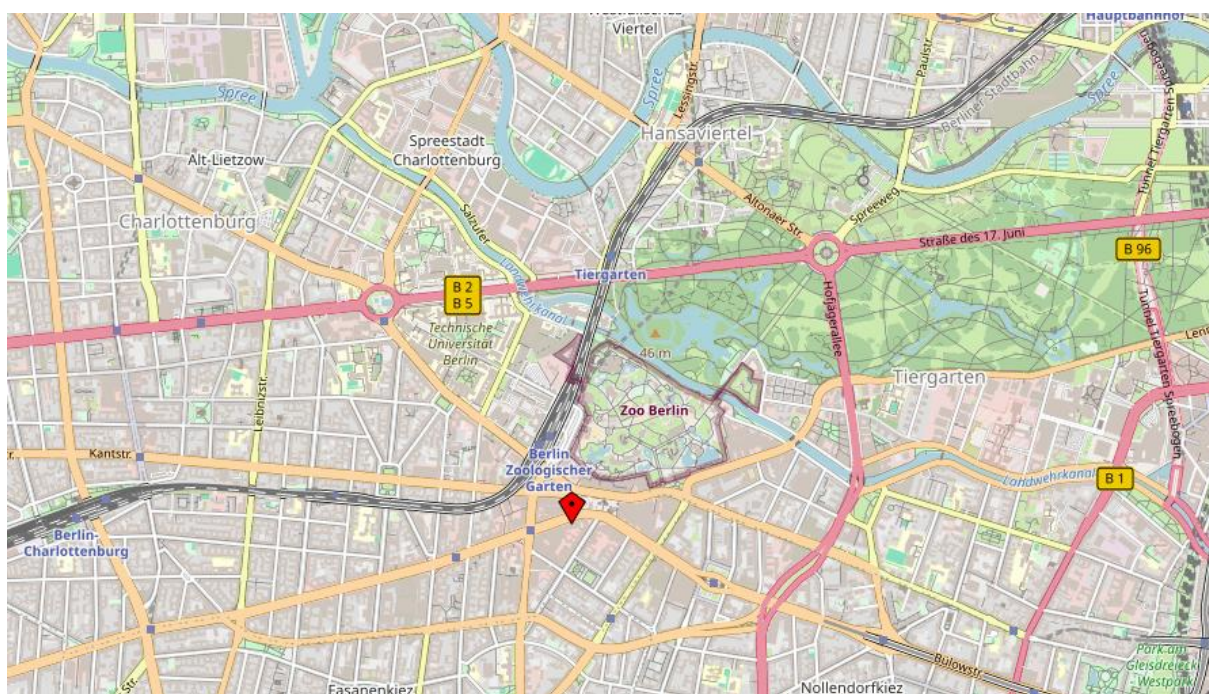
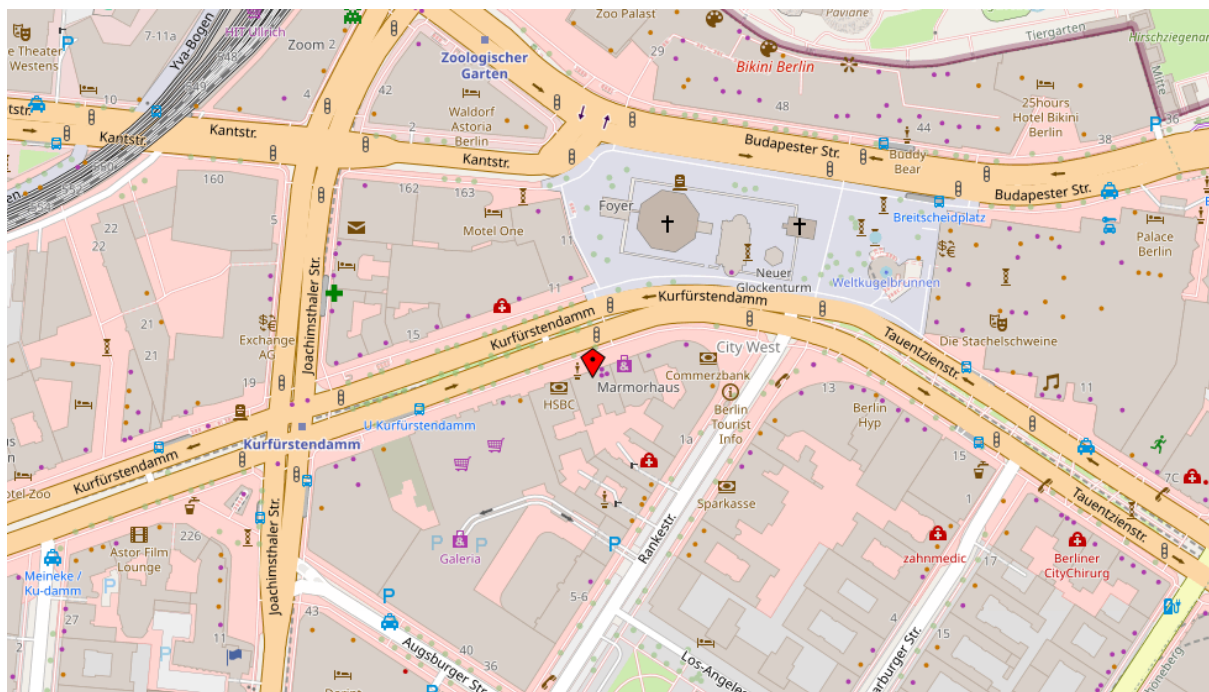
### HIH Real Estate

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



- Flughafen Berlin Brandenburg in 35 Minuten mit dem Auto erreichbar



- Hauptbahnhof in 19 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar



- Bushaltestelle Breitscheidplatz zu Fuß innerhalb von 4 min erreichbar (250 Meter)



- S/U-Bahn-Station „Bahnhof Zoologischer Garten“ ist zu Fuß in 5 Minuten erreichbar
- U-Bahnhof Kurfürstendamm ist in 110 Metern zu Fuß erreichbar

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung


Gültig bis: **28.03.2032**

Registriernummer:

BE-2022-004018730

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude		
Adresse	Kurfürstendamm 235 10719 Berlin		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1985		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1995		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	2.483,6 m²		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizwerk, fossil		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geliieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <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 § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

BORCHERS-BAUPLANUNG  
Dipl.-Ing. Eick Borchers  
Mozartstraße 43  
22083 Hamburg, Tel. Nr.: 040 - 22 69 67 05

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **29.03.2022**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BE-2022-004018730

2

### Primärenergiebedarf

### "Gesamteffizienz"

Treibhausgasemissionen 66,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

213,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 213,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 91,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

☐ eingehalten

##### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach § 21 GEG
- ☐ Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☒ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>1)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Heizwerk, fossil	73,8					73,8
Strom (Hilfsenergie)	0,3		60,2	4,7		65,2
Strom-Mix						

#### Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

73,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

65,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

#### Maßnahmen zur Einsparung<sup>4</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Gruppenbüro	790,9	26,6
2	Einzelhandel	478,0	16,1
3	Nebenfläche	222,1	7,5
4	Verkehrsfläche	322,1	10,8
5	WC, Sanitärraum	139,3	4,7
6	Lager, Technik, Archiv	531,2	17,8
7	Kellerflächen / unbeheizte Zone	494,0	16,6

☐ weitere Einträge in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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



Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

**ENERGIEAUSWEIS**  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

**für Nichtwohngebäude**  
8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2022-004018730

4

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

**Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Die Fenster im Gebäude sind überwiegend älteren Baujahrs bzw. aus dem Baujahr des Hauses. Diese könnten bei einer Modernisierungsmaßnahme durch Fensterelemente mit Wärmeschutzverglasung ausgetauscht werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Die Dachfläche bzw. die obere Geschloßdecke ist derzeit nur gering gedämmt. Durch eine Dämmung dieser Flächen könnte in nicht unerheblichem Umfang Energie eingespart werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

BORCHERS-BAUPLANUNG, Dipl.-Ing. Eick Borchers  
Mozartstraße 43, 22083 Hamburg, Tel. Nr.: 040 - 22 69 67 05

**Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)**

**Hinweis**  
Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information und sind gemäß Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) vorgeschrieben. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung. Eine detaillierte Energieberatung mit Fördermittelempfehlungen können wir Ihnen anbieten.

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



## 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

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