

# 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>

#### 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

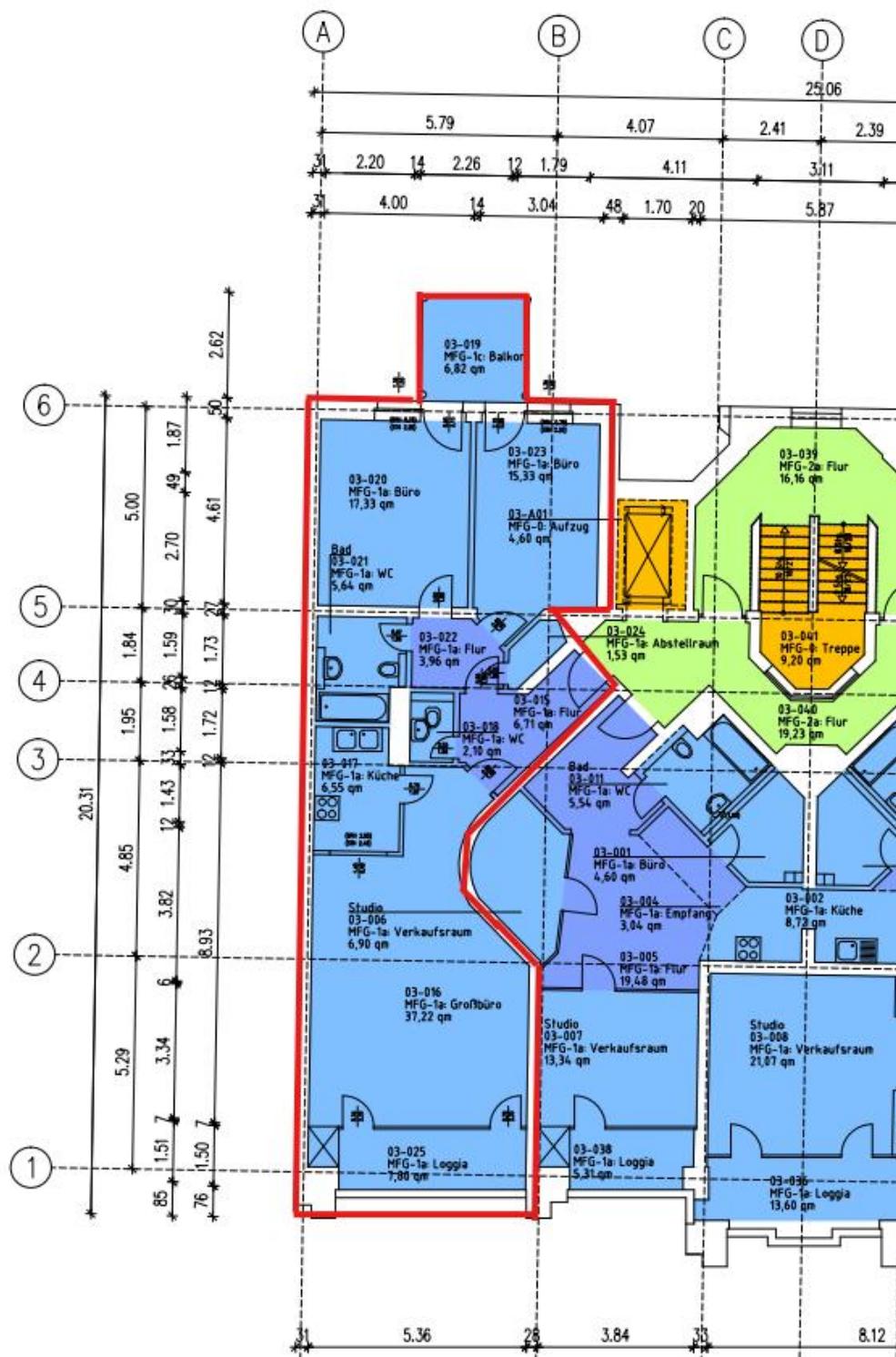
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Übergabe	Ab 01.02.2026
Ihre Ansprechpartner	Meike Rebák Letting Manager T +49 30 264970 18 E <a href="mailto:MeRebak@hih.de">MeRebak@hih.de</a> oder <a href="mailto:vermietung-berlin@hih.de">vermietung-berlin@hih.de</a>

### HIH Real Estate

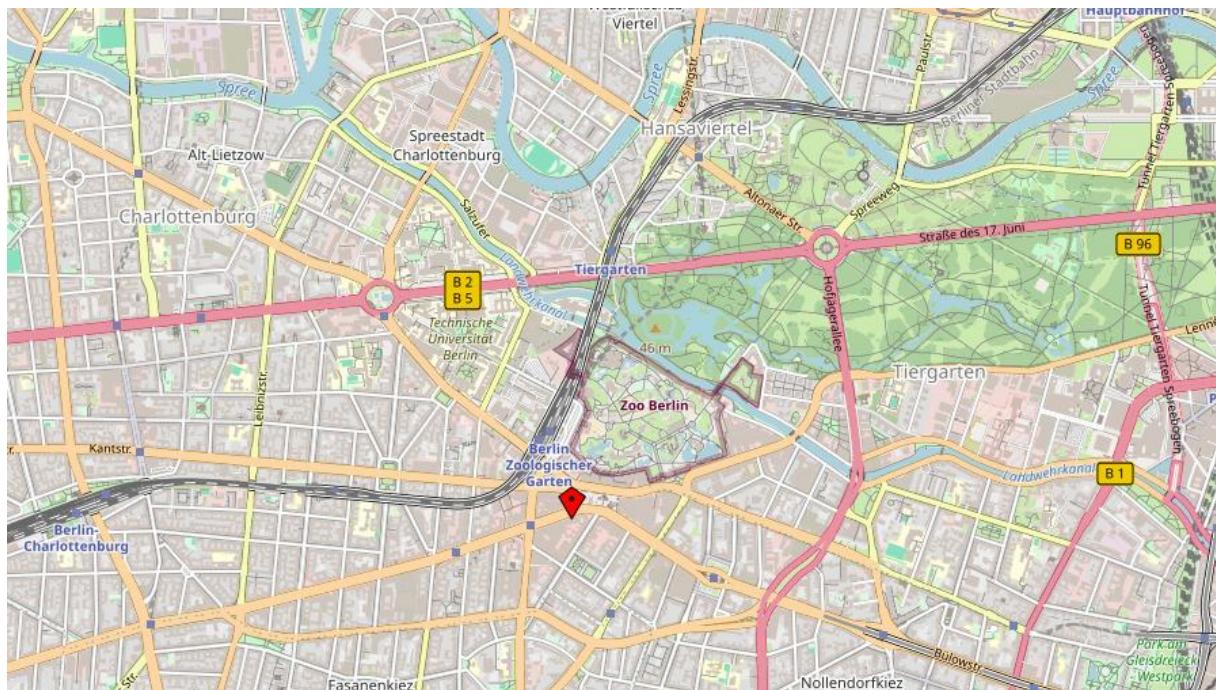
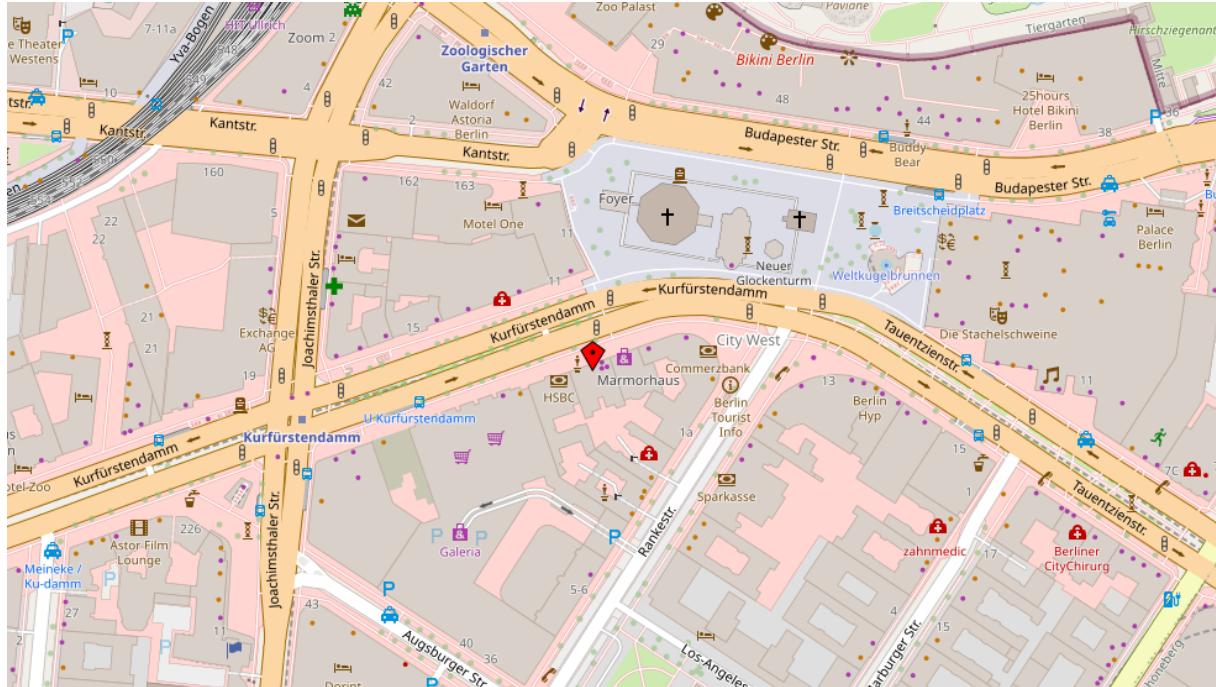
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

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>



## 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**

## Energiebedarfssausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

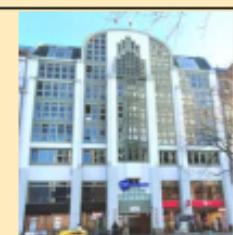
Gültig bis: 28.03.2032

Registriernummer: BE-2022-004018730

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude	
Adresse	Kurfürstendamm 235 10719 Berlin	
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1985	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1995	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	2.483,6 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Heizwerk, fossil	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>5</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>5</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <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 (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 (Energiebedarfssausweis). 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 beigefügt (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. Erik Borchers  
Mozartstraße 43  
22083 Hamburg, Tel. Nr.: 040 - 22 69 67 05

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 29.03.2022

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

## Energiebedarfssausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BE-2022-004018730

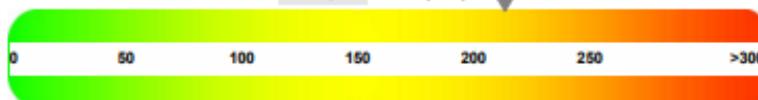
2

## Primärenergiebedarf

## "Gesamtenergieeffizienz"

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)Anforderungswert GEG  
Neubau (Vergleichswert)Anforderungswert GEG  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)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

## Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

 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	Einbaute	Beleuchtung	Lüftung <sup>3)</sup>	
Heizwerk, fossil	73,8					73,8
Strom (Hilfsenergie)	0,3		80,2	4,7		85,2
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:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfüll- lung:	
		%	%
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 / unheizte 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 für Nichtwohngebäude

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