

# Moderne Büroflächen in Gesundbrunnen

Provisionsfrei zu vermieten

Brunnenstraße 128, 13355 Berlin



## Leerstandsübersicht

|       |                        |                                            |
|-------|------------------------|--------------------------------------------|
| 5. OG | ca. 492 m <sup>2</sup> | 28,50 EUR/m <sup>2</sup><br>/mtl.nettokalt |
| 5. OG | ca. 291 m <sup>2</sup> | 27,00 EUR/m <sup>2</sup><br>/mtl.nettokalt |
| 6. OG | ca. 491 m <sup>2</sup> | 28,50 EUR/m <sup>2</sup><br>/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 | Die Brunnenstraße befindet sich in einer sehr guten, zentralen Lage. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Geschäften, die fußläufig erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit U-Bahn und Buslinien in direkter Umgebung einwandfrei. Das Objekt an sich zeichnet sich durch eine zeitgemäße, minimalistische Architektur aus. |
| Energieausweis              | Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ausstattung                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Helle Flächen</li><li>• Teeküche</li><li>• Außenliegender Sonnenschutz</li><li>• Flexible Raumaufteilung</li></ul>                                                                                                                                                                                                                        |
| Kaution                     | 3 Bruttomonatsmieten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## Weitere Eckdaten

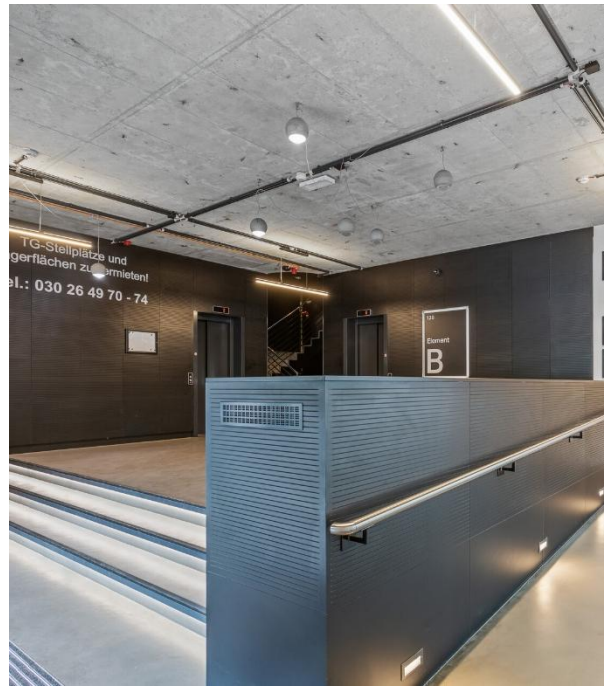
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Übergabe             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nach Vereinbarung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ihre Ansprechpartner | <p>Susann Schwandtner<br/>Senior Letting Manager<br/>T +49 30 26497080<br/>E <a href="mailto:sschwandtner@hih.de">sschwandtner@hih.de</a> oder <a href="mailto:vermietung-berlin@hih.de">vermietung-berlin@hih.de</a></p> <p>Martin Schubert<br/>Head of Letting Management Berlin / Prokurist<br/>T +49 30 264970 10<br/>E <a href="mailto:mschubert@hih.de">mschubert@hih.de</a> oder <a href="mailto:vermietung-berlin@hih.de">vermietung-berlin@hih.de</a></p> |

### 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

## Objektansichten



### 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)

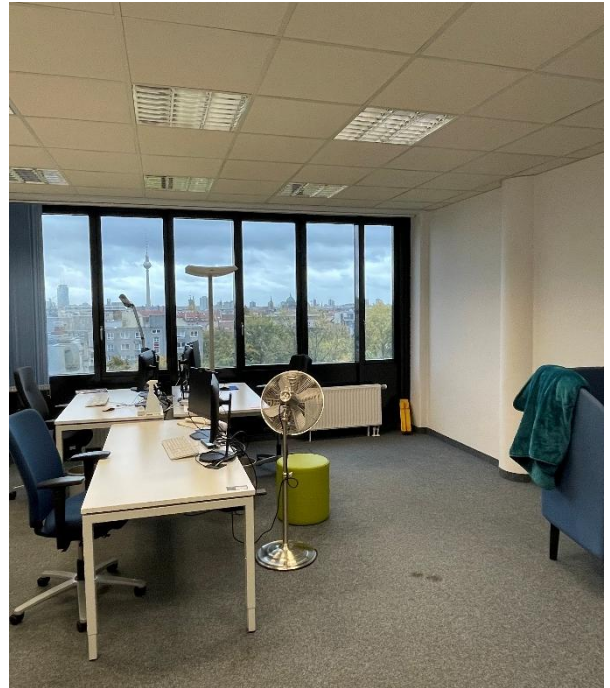
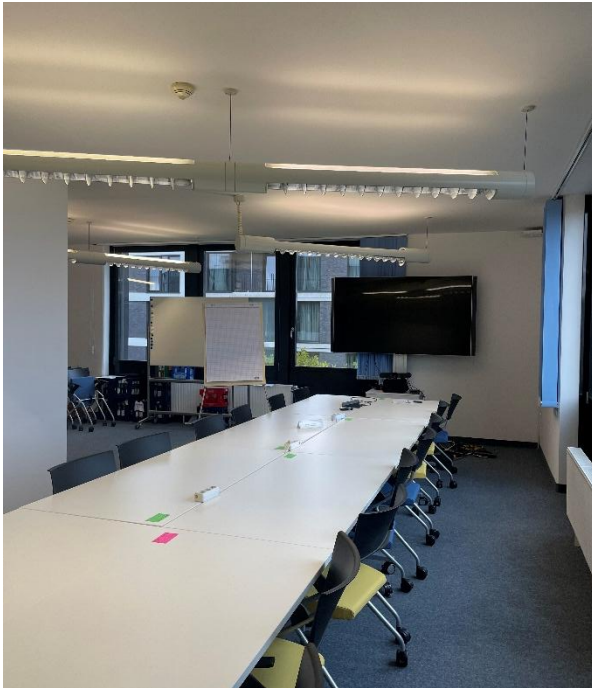
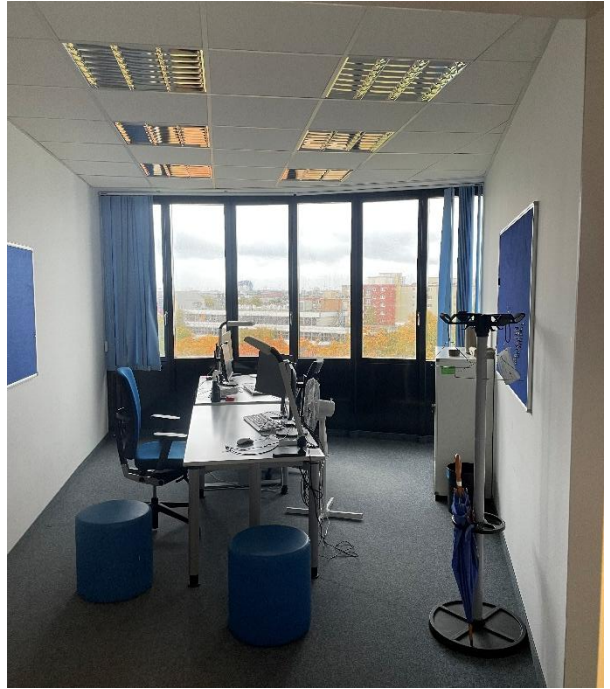
Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300



## Objektansichten



## Objektansichten

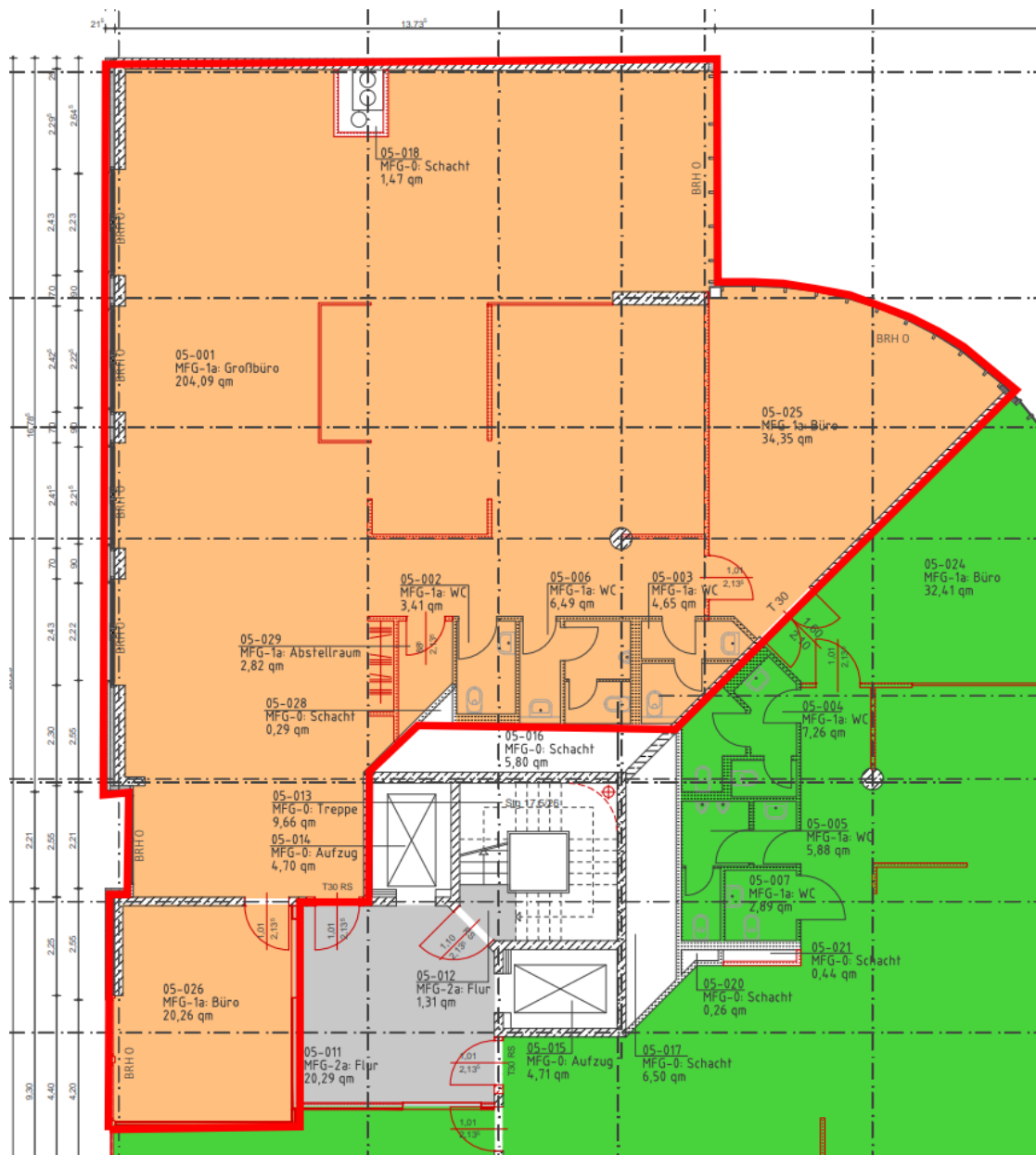




## Objektansichten: Visualisierung möglicher Bürogestaltung



## Grundrissplan: 5. OG, 291m<sup>2</sup>

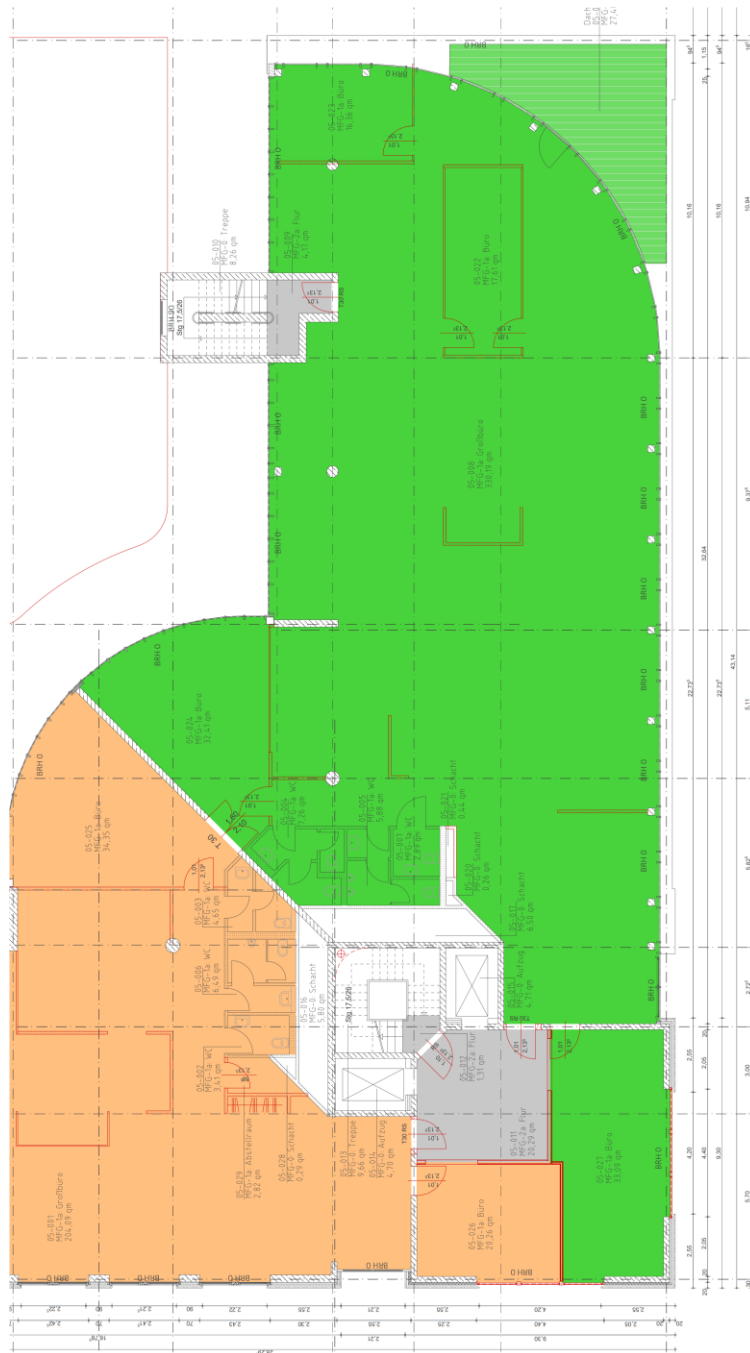


### HIH Real Estate

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

## Grundrissplan: 5. OG, 492 m<sup>2</sup> (grüne Fläche)



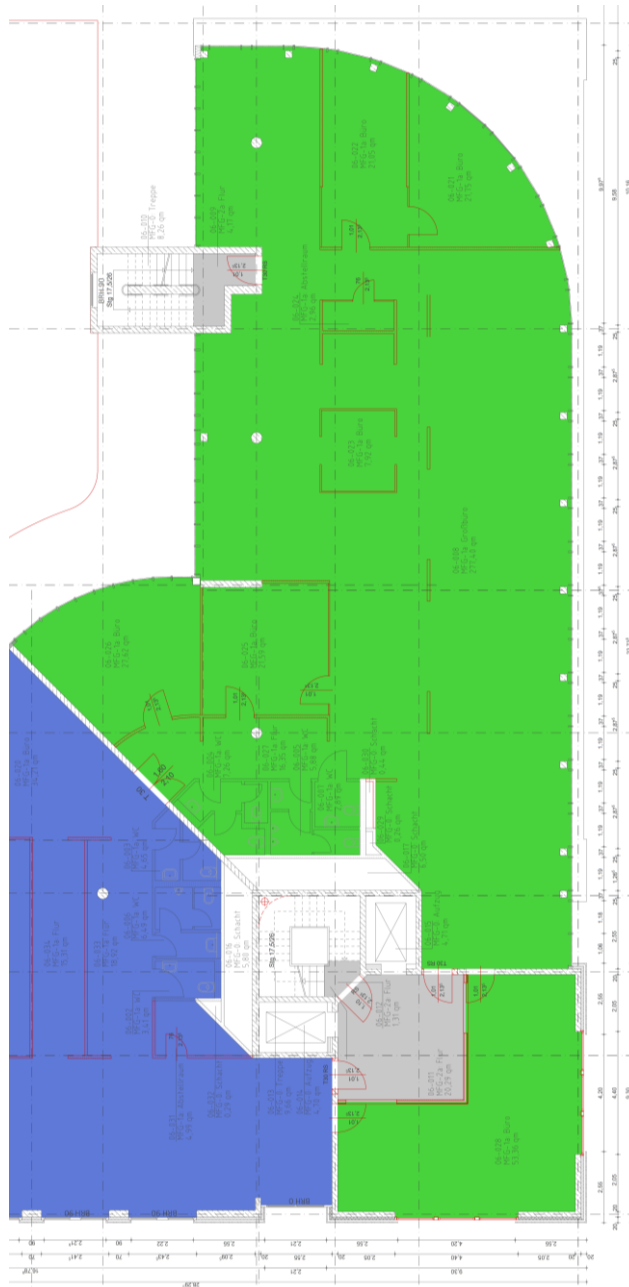
### HIH Real Estate

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: 6. OG, 491 m<sup>2</sup> (grüne Fläche)

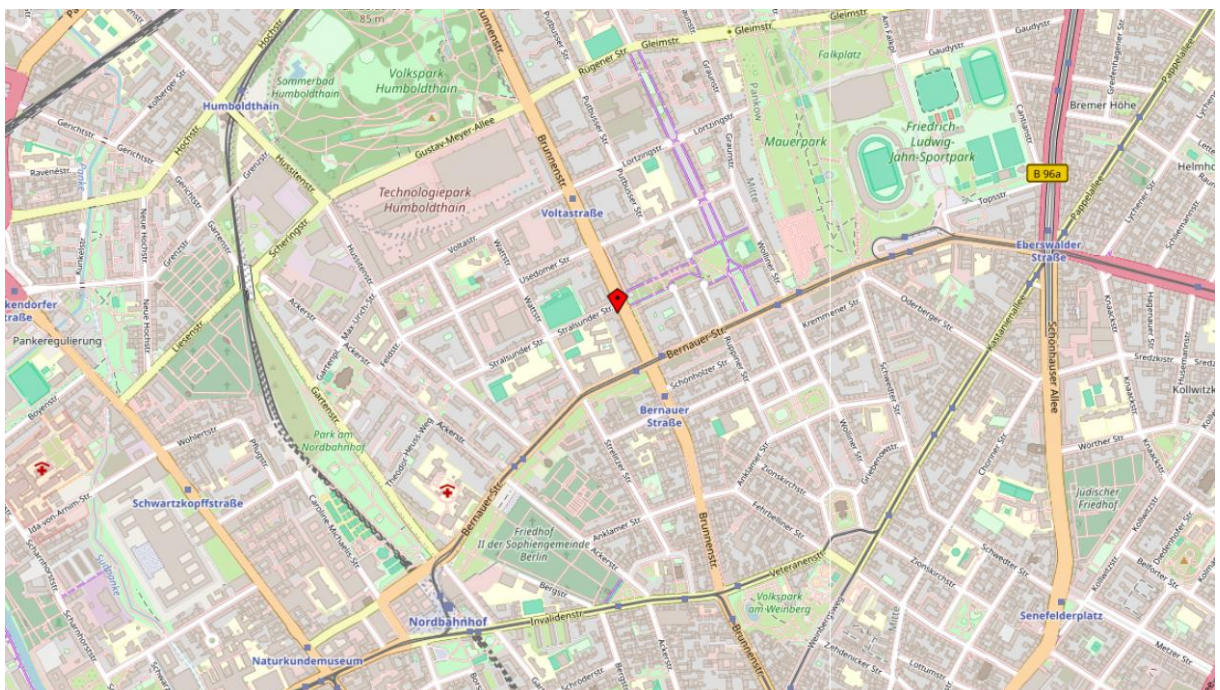


### HIH Real Estate

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



- Der Flughafen Berlin ist in 41 min mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und in 31 km mit dem Auto erreichbar



- Der Hauptbahnhof ist in ca. 16 min mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und in 3,3 km erreichbar.



- Die Bushaltestelle „U Bernauer Straße“ ist in 200m zu Fuß erreichbar.



- Die U-Bahn-Station „Bernauer Straße“ ist in 150m zu Fuß erreichbar.



## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **25.03.2030**

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2020-003135465

1

### Gebäude

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hauptnutzung / Gebäudekategorie                                   | Bürogebäude, nur beheizt                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Adresse                                                           | Brunnenstraße 128 / Stralsunder Str. 59, 13355 Berlin                                                                                                                                                                                                                               |
| Gebäudeteil                                                       | Gesamtes Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1993                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 2004                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Nettogrundfläche <sup>5</sup>                                     | 6.124,8 m²                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Erdgas E                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Erneuerbare Energien                                              | Art: Verwendung:                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Art der Lüftung / Kühlung <sup>3</sup>                            | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><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<br><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 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Dipl.-Ing. J. Henryk Klahre  
Ing.-Büro für Energie- und Projektmanagement  
Pestalozzistraße 12  
D-13187 Berlin

26.03.2020

*H. Klahre*

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

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

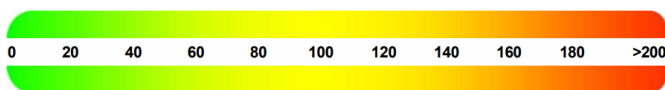
BE-2020-003135465

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

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



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

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für |            |                        |                      |                              | Gebäude insgesamt |
|---------------|------------------------------------------------------------|------------|------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------|
|               | Heizung                                                    | Warmwasser | Eingebaute Beleuchtung | Lüftung <sup>5</sup> | Kühlung einschl. Befeuchtung |                   |
|               |                                                            |            |                        |                      |                              |                   |
|               |                                                            |            |                        |                      |                              |                   |
|               |                                                            |            |                        |                      |                              |                   |

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

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

|      |                 |   |
|------|-----------------|---|
| Art: | Deckungsanteil: | % |
|      |                 | % |
|      |                 | % |

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 verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Zonen

| Nr. | Zone | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Anteil [%] |
|-----|------|--------------------------|------------|
| 1   |      |                          |            |
| 2   |      |                          |            |
| 3   |      |                          |            |
| 4   |      |                          |            |
| 5   |      |                          |            |
| 6   |      |                          |            |
| 7   |      |                          |            |

☐ weitere Zonen in der 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>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>6</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.52

## 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: 1. Oktober 2022

### 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