

# Attraktive Ladenfläche im „Air Campus“ Adlershof

Provisionsfrei zu vermieten

„Air Campus“, Rudower Chaussee 9, 12489 Berlin



## Leerstandsübersicht

|    |                        |  |
|----|------------------------|--|
| EG | ca. 127 m <sup>2</sup> | 24,00 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 4,50 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

## Eckdaten

### Lage und Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen BER und hat einen eigenen Autobahnanschluss. Der S-Bahnhof Adlershof ist in 5 Minuten fußläufig erreichbar. Nur 20 Minuten von der City-West und City-Ost entfernt. Der AIR CAMPUS Adlershof ist als international wahrgenommener Hochtechnologie-Standort eine erstklassige Geschäftsadresse.

Das fünfgeschossige Büro- und Geschäftshaus ist nach den Plänen der Architekten Nalbach + Nalbach entstanden. Das Gebäude verfügt über insgesamt rund 4.068 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie 34 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage.

### Energieausweis

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.

### 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

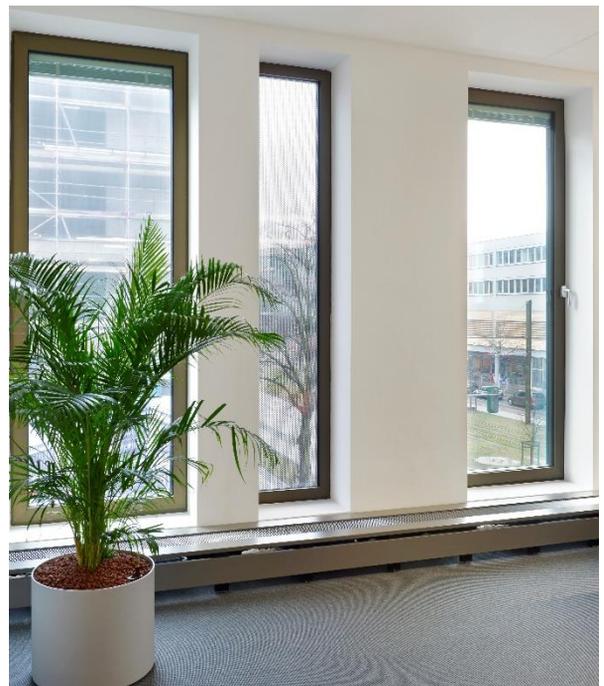
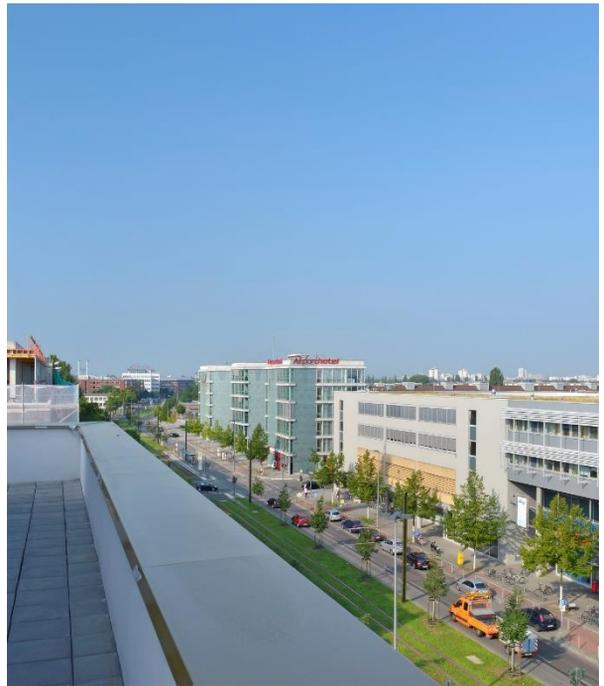
Ausstattung • Nach Vereinbarung

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

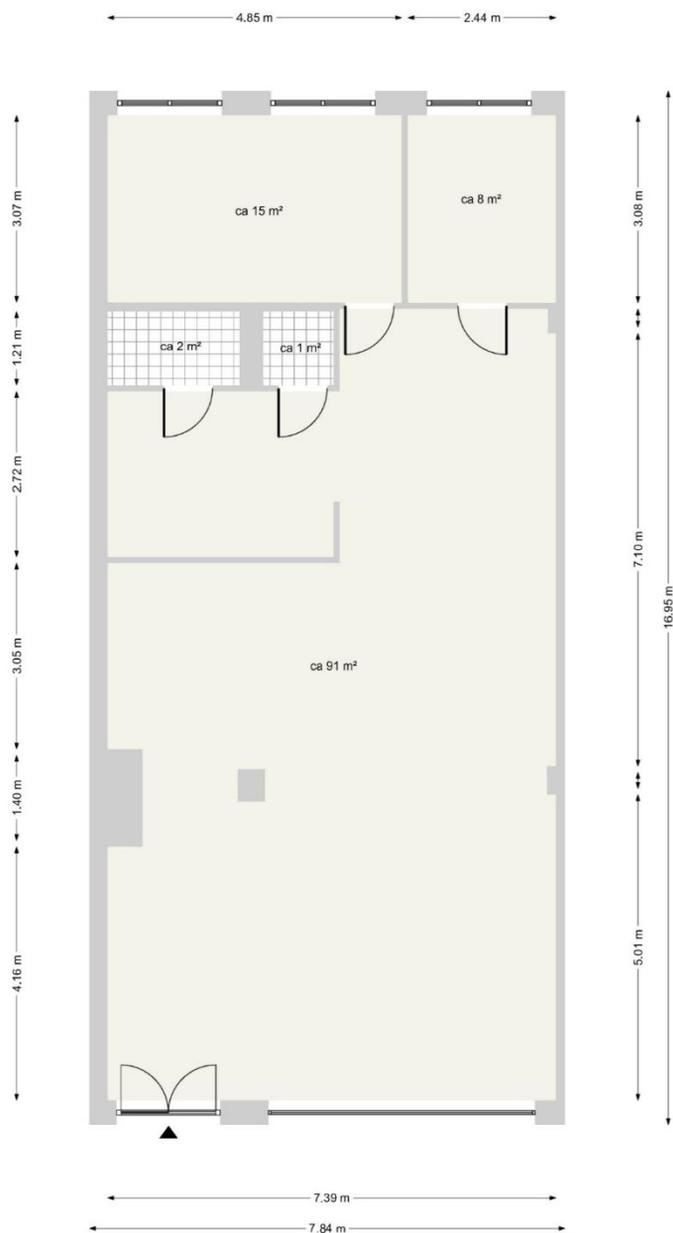
Übergabe • Nach Vereinbarung

Ihre Ansprechpartner  
Susann Schwandtner  
Senior Lettingmanager  
T +49 30 264970 80  
E [sschwandtner@hih.de](mailto:sschwandtner@hih.de) oder [vermietung-berlin@hih.de](mailto:vermietung-berlin@hih.de)

## Objektansichten



## Grundrissplan: EG mit ca. 120 m<sup>2</sup>

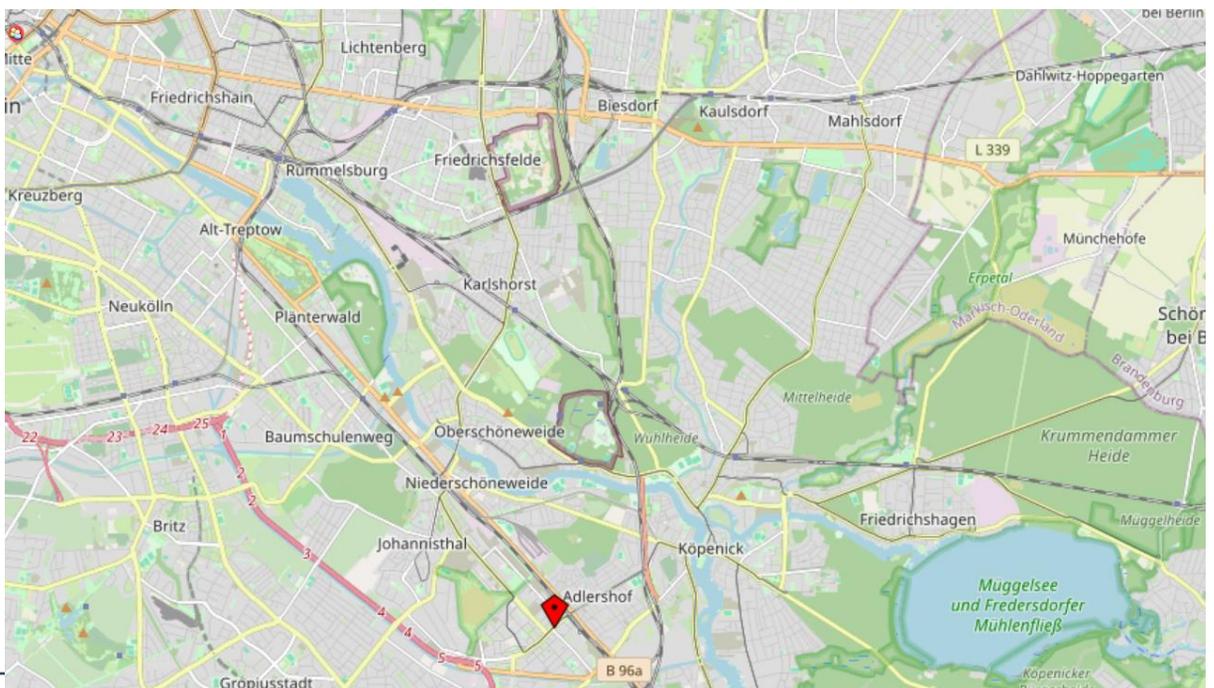
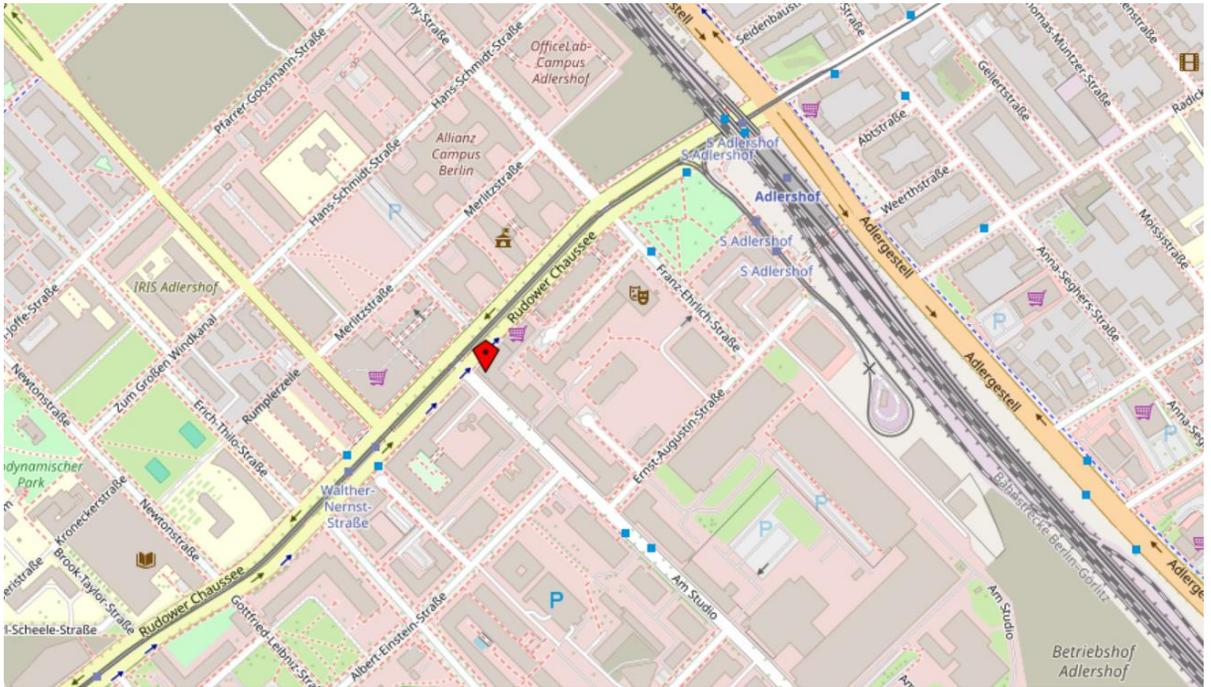


### HIH Real Estate

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

## Lage / Mikro- und Makroansicht



## Lage auf einen Blick



- Der Flughafen „Berlin Brandenburg“ ist in 15 min mit dem Auto erreichbar



- Der Hauptbahnhof ist in ca. 45 min mit den ÖPNV und in 20 km mit dem Auto erreichbar.



- Die Bushaltestelle „S Adlershof“ als auch die Tram-Haltestelle „Walther-Nernst-Str.“ sind in 250m zu Fuß erreichbar



- Die S-Bahn-Station „Adlershof“ ist in 300m zu Fuß erreichbar.



## Ihre Ansprechpartner

Susann Schwandtner  
Senior Letting Manager

**HIH Real Estate GmbH**  
Friedrichstraße 185  
10117 Berlin  
T +49 30 264970 80  
M +49 174 9412945  
[sschwandtner@hih.de](mailto:sschwandtner@hih.de)

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

### Energieausweis

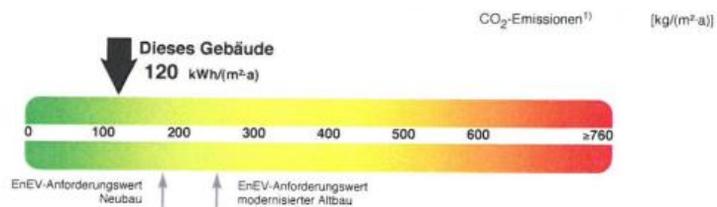
## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Rudower Chaussee / Am Studio, 12489 Berlin

2

### Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“



#### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 120 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 180 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten  eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nr. 3 EnEV („Ein-Zonen-Modell“)

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf

| Energieträger     | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> -a) für |            |                        |                       |                              | Gebäude insgesamt |
|-------------------|--|------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------|
|                   | Heizung  | Warmwasser | Eingebaute Beleuchtung | Lüftung <sup>4)</sup> | Kühlung einschl. Befeuchtung |                   |
| Nah-/Fernwärme HW | 107,2  | 0,0        | 0,0                    | 0,0                   | 0,0                          | 107,2             |
| Strom-Mix         | 0,2  | 5,9        | 18,3                   | 5,7                   | 3,3                          | 33,4              |

### Aufteilung Energiebedarf

| [kWh/(m <sup>2</sup> -a)] | Heizung | Warmwasser | Eingebaute Beleuchtung | Lüftung <sup>4)</sup> | Kühlung einschl. Befeuchtung | Gebäude insgesamt |
|---------------------------|---------|------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------|
| Nutzenergie               | 86,5    | 4,9        | 18,3                   | 5,7                   | 7,0                          | 122,4             |
| Endenergie                | 107,4   | 5,9        | 18,3                   | 5,7                   | 3,3                          | 140,6             |
| Primärenergie             | 33,7    | 15,2       | 47,7                   | 14,9                  | 8,6                          | 120,1             |

### Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

#### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert 153 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Wärmeschutzanforderungen

Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Gebäudezonen

| Nr. | Zone                       | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Anteil [%] |
|-----|----------------------------|--------------------------|------------|
| 1   | <1> Besprechung, Besprec   | 369                      | 9          |
| 2   | <2> Sanitär, Sanitärraum   | 149                      | 4          |
| 3   | <3> Verkehrsflächen, Verke | 624                      | 16         |
| 4   | <4> Büro, Einzelbüro       | 1 905                    | 48         |
| 5   | <5> Server, Serverraum     | 39                       | 1          |

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.

<sup>1)</sup> Freiwillige Angabe <sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

<sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz <sup>4)</sup> nur Hilfsenergiebedarf



## 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