

# VERMIETUNGSEXPOSÉ

## Moderne Büroflächen im Pelikanviertel

*Provisionsfrei zu vermieten*

### Pelikanviertel

Günther-Wagner-Allee 13, 13 A, 17 // 30177 Hannover



#### Leerstandsübersicht

|                         |                        |                                          |
|-------------------------|------------------------|------------------------------------------|
| 4. OG, Büro<br>(Hs. 13) | ca. 325 m <sup>2</sup> | 10,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt |
| 1. UG, Lager            | ca. 21 m <sup>2</sup>  | 7,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt  |
| 2. UG, Lager            | ca. 15 m <sup>2</sup>  | 7,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt  |
| 2. UG, Lager            | ca. 34 m <sup>2</sup>  | 7,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt  |
| 2. UG, Lager            | ca. 50 m <sup>2</sup>  | 7,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt  |
| TG, Stellplätze         | optional               | 100,00 EUR/Stk/mtl. zzgl. USt            |

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 3,00 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

### Eckdaten

**Lage und Objektbeschreibung:** Das siebengeschossige Büro- und Geschäftshaus mit insgesamt rd. 8.200 m<sup>2</sup> Büro- und rd. 1.314 m<sup>2</sup> Ladenfläche liegt zentrumsnah im beliebten Pelikanviertel, benannt nach dem früher dort ansässigen Hauptsitz der Firma Pelikan. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie verschiedene Resaturants und Hotels befinden sich im Umfeld des Objektes. Der Standort ist bequem mit dem PKW, der Bahn oder dem Flugzeug sowie mit dem ÖPNV zu erreichen. Der Hauptbahnhof ist nur knapp 5 km entfernt, zum Flughafen Hannover sind es ca. 15 km, zu den Autobahnen A 2 und A 7 rund 6,5 bzw. 12 km.

**Energieausweis:** Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.

**Ausstattung:**

- renovierte Übergabe
- Pantry
- Aufzug

**Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten

**Übergabe:** nach Absprache (vermietet bis 30.11.2018)

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ihre Ansprechpartner:</b> | Daniela Lehmann    | Nina Tolkemit      |
|                              | T +49 40 3282-3118 | T +49 40 3282-3112 |
|                              | E dlehmann@hih.de  | E ntolkemit@hih.de |

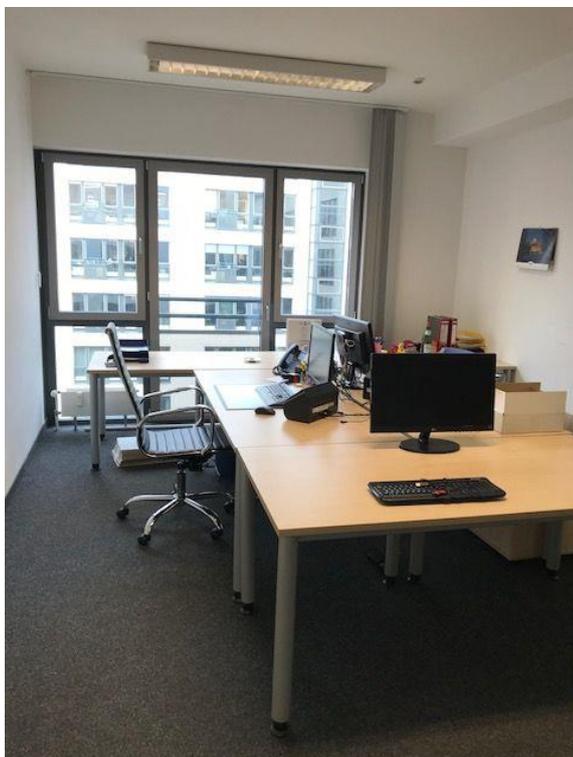


## Objektansichten





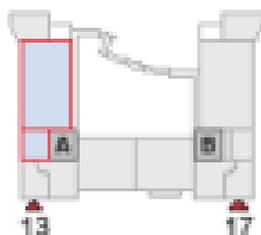
## Innenansichten





## Grundrisspläne

Grundriss 4. OG, Büro mit ca. 325 m<sup>2</sup>





# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 23.3.2020

1

## Gebäude

|                                             |                                                          |                                                   |                                                 |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                  | Nichtwohngebäude                                         |                                                   |                                                 |
| Adresse                                     | 30177 Hannover                                           | Günter-Wagner-Allee 13                            |                                                 |
| Gebäudeteil                                 | Nichtwohngebäude                                         |                                                   |                                                 |
| Baujahr Gebäude                             | 1996/1997                                                |                                                   |                                                 |
| Baujahr Anlagentechnik                      | 1996/1997                                                |                                                   |                                                 |
| Anzahl Wohnungen                            | 0                                                        |                                                   |                                                 |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )         | 11.196,00                                                |                                                   |                                                 |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau                          | <input type="checkbox"/> Modernisierung           | <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) |
|                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf | <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung) |                                                 |



## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch, z.B. Seite 3 sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Red.Anm.: in diesem Fall des sog. Verbrauchsausweises ist die Seite 2 nicht notwendig.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angaben).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller

Dipl.-Ing. Matthias Reibetanz  
Kluge Gebäudemanagement GmbH  
01189 Dresden  
Stuttgarter Straße 25

23.03.2010  
Datum

KLUGE Gebäudemanagement GmbH  
Stuttgarter Straße 25  
01189 DRESDEN  
Tel. (0351) 4 02 95 - 110  
Fax (0351) 4 02 95 - 110  
Stempel & Unterschrift des Ausstellers  
KLUGE





# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** 2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>1)</sup>   kg/(m<sup>2</sup> \*a)

Endenergiebedarf **104,30 kWh/(m<sup>2</sup> \*a)**

Primärenergiebedarf **142,60 kWh/(m<sup>2</sup> \*a)**  
("Gesamtenergieeffizienz")

**Nachweis der Einhaltung des §3 oder §9 Abs. 1 der EnEV<sup>2)</sup>**

| Primärenergiebedarf                                                                                                   | Energetische Qualität der Gebäudehülle                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäude Ist-Wert <span style="background-color: #cccccc; padding: 2px 10px;">142,60 kWh/(m<sup>2</sup> *a)</span>     | Gebäude Ist-Wert H <sub>t</sub> ' <span style="background-color: #cccccc; padding: 2px 10px;">1,24 W/(m<sup>2</sup> *a)</span>      |
| EnEV-Anforderungswert <span style="background-color: #cccccc; padding: 2px 10px;">71,60 kWh/(m<sup>2</sup> *a)</span> | EnEV-Anforderungswert H <sub>t</sub> ' <span style="background-color: #cccccc; padding: 2px 10px;">0,85 W/(m<sup>2</sup> *a)</span> |

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> *a) für |            |                           | Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
|---------------|------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|-----------------------------------|
|               | Heizung                                                    | Warmwasser | Hilfsgeräte <sup>3)</sup> |                                   |
| Fernwärme     | 77,90                                                      | 21,40      | 0,00                      | 99,30                             |
|               |                                                            |            | Gebäudekühlung            | 5,00                              |
|               | <b>Gesamt-Endenergiebedarf</b>                             |            |                           | <b>104,30</b>                     |

### Sonstige Angaben

**Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme**

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

**Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:**

Heizung  Warmwasser

Lüftung  Kühlung

**Lüftungskonzept**

Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung  Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Gebäudezonen

| Nr. | Zone | fläche (m <sup>2</sup> ) | Anteil (%) |
|-----|------|--------------------------|------------|
| 1   |      |                          |            |
| 2   |      |                          |            |
| 3   |      |                          |            |
| 4   |      |                          |            |
| 5   |      |                          |            |
| 6   |      |                          |            |
| 7   |      |                          |            |
| 8   |      |                          |            |
| 9   |      |                          |            |
| 10  |      |                          |            |

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. 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 Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angaben

<sup>3)</sup> ggf. einschließlich Kühlung

<sup>2)</sup> nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

<sup>4)</sup> EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser



## 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.

### **HIH Real Estate GmbH**

Gertrudenstraße 9 // 20095 Hamburg  
T +49 40 3282 -30 // F +49 40 3282 -3210  
[www.hih.de](http://www.hih.de)

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt // Jens Nietner  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 // USt.-IdNr. DE118512300