

VERMIETUNGSEXPOSÉ

Moderne Bürofläche im Global Gate II

Provisionsfrei zu vermieten

Global Gate II

Grafenberger Allee 295 // 40237 Düsseldorf



Leerstandsübersicht

5. OG	ca. 367 m ²	12,50 EUR/m ² /mtl. nettokalt
Stellplätze		125,00 EUR/Stück zzgl. USt

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 3,90 EUR/m²/mtl.

Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung:

Das Objekt liegt in prägnanter Lage an der Grafenberger Allee, einer wichtigen Ost-West-Achse der Stadt. Dieser zentrale Standort macht die Wege innerhalb Düsseldorfs kurz: Sowohl mit dem Auto als auch über die jüngst erweiterten ÖPNV-Strecken erreicht man Medienhafen, Messe und Innenstadt binnen Minuten. Auch das dichte Autobahnnetz der Region sowie der Düsseldorfer Flughafen sind per Bahn oder Auto bestens zu erreichen. Das Umfeld des Global Gate II bietet eine lebendige Mischung aus Wohnungsbau und gewerblich genutzten Flächen mit den typischen Annehmlichkeiten eines gewachsenen Viertels: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés liegen in der unmittelbaren Umgebung, ebenso das Naherholungsgebiet und die grüne Lunge der Stadt, der Grafenberger Wald.

Die einzelnen Etagen des Global Gate sind in kleinteilige Mietungen unterteilt. Das Objekt verfügt über eine repräsentative Lobby und eine hauseigene Tiefgarage.

Energieausweis:

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

Ausstattung:

- Sonnen- und Blendschutz
- Mietbereichszugangstür als Alu-Glas-Konstruktion
- Lager- und Archivflächen
- Repräsentative Lobby
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Hauseigene Tiefgarage

Kautions:

3 Bruttomonatsmieten

Übergabe:

Fläche verfügbar ab 01.09.2018

Ihre Ansprechpartner:

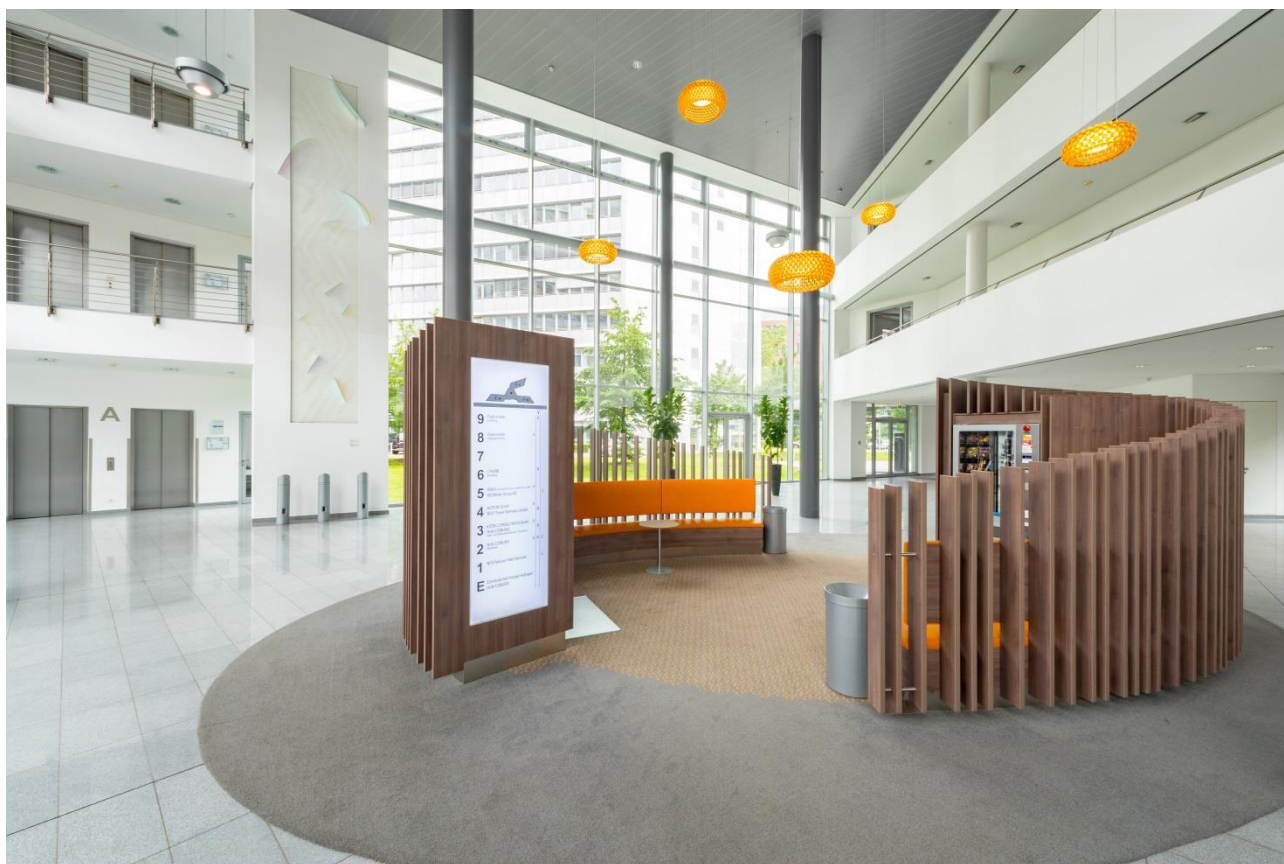
Roland Scherer
T +49 211 522 872- 12
E rscherer@hih.de

Sandra Kohler
T +49 211 522 872- 10
E skohler@hih.de



Objektansichten







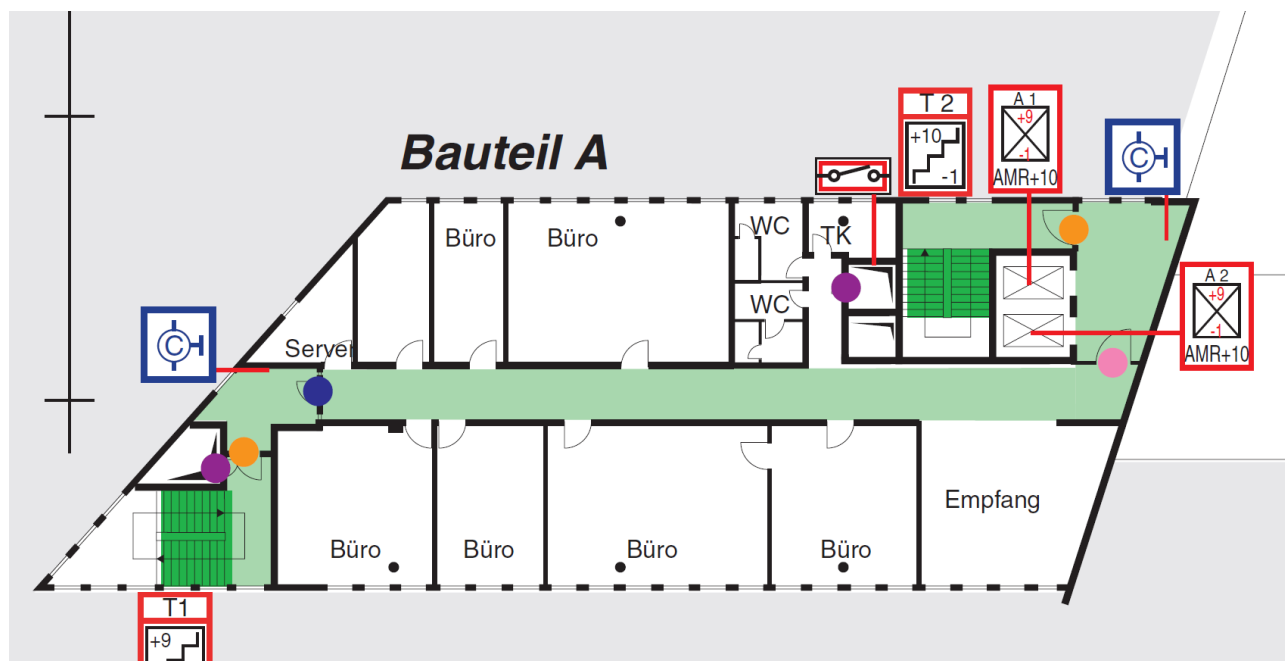
Lageplan der einzelnen Mietbereiche





Grundrissplan

Grundriss 5. OG mit ca. 367 m²





Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 10.08.2019

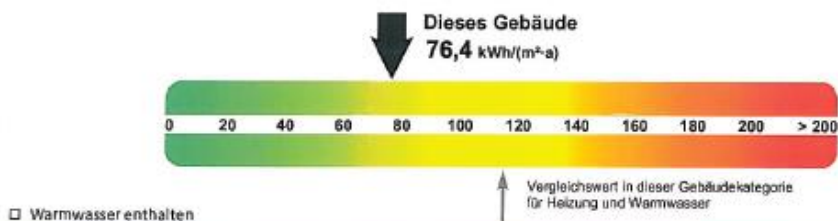
Aushang

Gebäude

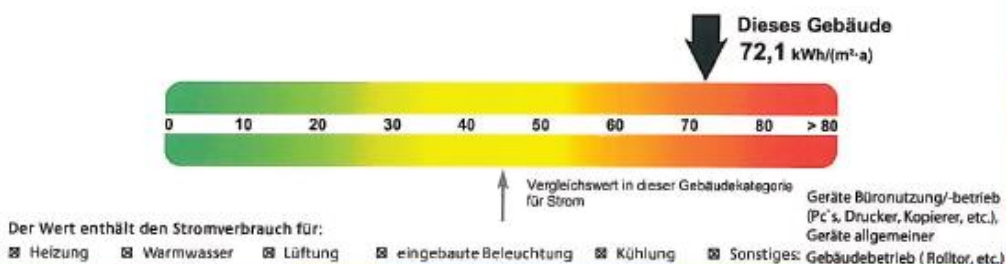
Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude
Sonderzone(n)	
Adresse	Grafenberger Allee 295, 40237 Düsseldorf
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	2003
Baujahr Wärmeerzeuger	2003
Baujahr Klimaanlage	2003
Nettogrundfläche	12.544 m ²



Heizenergieverbrauchskennwert



Stromverbrauchskennwert

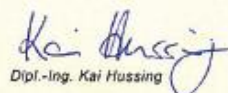


Aussteller

 **ARCADIS**
Infrastruktur, Umwelt, Immobilien
Dipl.-Ing. Kai Hussing
Zertifizierter Energieberater (TAW)
Spandauer Strasse 2, 57072 Siegen
Fon: +49(0)271-3 03 84 -0 Fax: -15

10.08.2009

Datum


Dipl.-Ing. Kai Hussing

Unterschrift des Ausstellers



Weitere energiebezogene Merkmale


ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 10.08.2019

1

Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude		
Adresse	Grafenberger Allee 295, 40237 Düsseldorf		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	2003		
Baujahr Wärmeerzeuger	2003		
Baujahr Klimaanlage	2003		
Nettogrundfläche	12.544 m ²		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushang bei öffentlichen Gebäuden <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 standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.**

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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

 **ARCADIS**
Infrastruktur, Umwelt, Immobilien
Dipl.-Ing. Kai Hussing
Zertifizierter Energieberater (TAW)
Spandauer Strasse 2, 57072 Siegen
Fon: +49(0)271-3 03 84 -0 Fax: -15

10.08.2009

Datum


Dipl.-Ing. Kai Hussing

Unterschrift des Ausstellers



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“



Nachweis der Einhaltung des § 4 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert	kWh/(m ² ·a)	Gebäude Ist-Wert H _t '	W/(m ² ·K)
EnEV-Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)	EnEV-Anforderungs-Wert H _t '	W/(m ² ·K)

Energiebedarf

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

Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m ² ·a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie						
Endenergie						
Primärenergie						

Sonstige Angaben

- Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:**
 nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft
- Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:**
 Heizung Warmwasser Eingebaute Beleuchtung
 Lüftung Kühlung
- Lüftungskonzept**
 Die Lüftung erfolgt durch:
 Fensterlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Schachtlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]

Weitere Zonen in Anlage

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 Bedarfs- werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Die oben als EnEV-Anforderungswert bezeichneten Anforderungen der EnEV sind nur im Falle des Neubaus und der Modernisierung nach § 9 Abs. 1 EnEV bindend.

1) Freiwilige Angabe. 2) Nur in Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen.



Weitere energiebezogene Merkmale

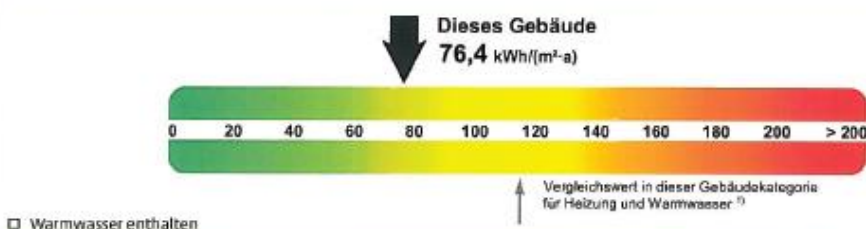
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

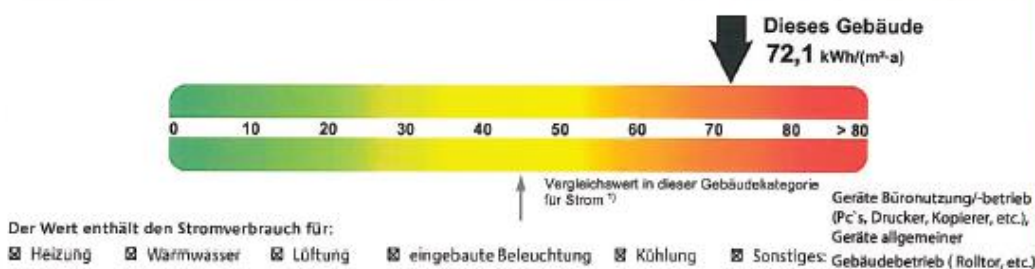
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Heizenergieverbrauchskennwert



Stromverbrauchskennwert



Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert [kWh]/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
N/F KWK_fossil	01.01.2005	31.12.2005	816.335		1,31	85,3	0,0	85,3
N/F KWK_fossil	01.01.2006	31.12.2006	664.921		1,35	71,6	0,0	71,6
N/F KWK_fossil	01.01.2007	31.12.2007	633.200		1,43	72,2	0,0	72,2
Durchschnitt								76,4

Verbrauchserfassung – Strom

Zeitraum		Ablesewert [kWh]	Kennwert [kWh]/(m ² ·a)
von	bis		
01.01.2006	31.12.2006	940.223	72,1
01.01.2007	31.12.2007	868.442	
01.01.2008	31.12.2008	903.583	

Gebäudekategorie

Gebäudekategorie: Verwaltungsgebäude

Sonderzonen: _____

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹⁾ Veröffentlicht im Bundesanzeiger/Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie.



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der Energieeinsparverordnung an, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Falle eines Neubaus oder der Modernisierung des Gebäudes nach § 9 Abs. 1 EnEV einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie der Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmefaktor (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Heizenergie- und Stromverbrauchskennwert (Energieverbrauchskennwerte) – Seite 3

Der Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser) wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs ermittelt. Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach Energieeinsparverordnung. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch hinsichtlich der örtlichen Wetterdaten auf ein standardisiertes Klima für Deutschland umgerechnet. Der ausgewiesene Stromverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs oder der entsprechenden Abrechnung ermittelt. Die Energieverbrauchskennwerte geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab. Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Dazu wurden die Daten von einer großen Anzahl Gebäude untersucht und bewertet. Der Vergleichswert ist dabei der flächengewichtete Mittelwert aus der statistischen Verteilung. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Vergleichswerte werden durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie bekannt gegeben.



Weitere energiebezogene Merkmale

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse **Grafenberger Allee 295, 40237 Düsseldorf** Hauptnutzung/
Gebäudekategorie **Verwaltungsgebäude**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich
 sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Außenwände	Wärmedämmung der Außenwände prüfen und ggf. nachrüsten
2	Dach/oberste Geschossdecke	Wärmedämmung des Daches/der obersten Geschossdecke prüfen und ggf. nachrüsten
3	Kellerdecke	Wärmedämmung der Kellerdecke/des unteren Gebäudeabschlusses prüfen und ggf. nachrüsten
4	Fenster/Türen	Dämmwert und Dichtigkeit der Fenster/Türen prüfen und ggf. nachrüsten
5	Technische Gebäudeausrüstung	Energieeffizienten Betrieb und regelmäßige Wartung der techn. Anlagen prüfen
6		
7		
8		

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

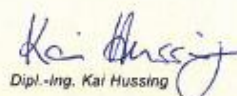
	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	 		
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	 		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	 		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² ·a)]	 		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		

Aussteller

 **ARCADIS**
Infrastruktur, Umwelt, Immobilien
Dipl.-Ing. Kai Hussing
Zertifizierter Energieberater (TAW)
Spandauer Strasse 2, 57072 Siegen
Fon: +49(0)271-3 03 84 -0 Fax: -15

10.08.2009

Datum


Dipl.-Ing. Kai Hussing

Unterschrift des Ausstellers



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

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