

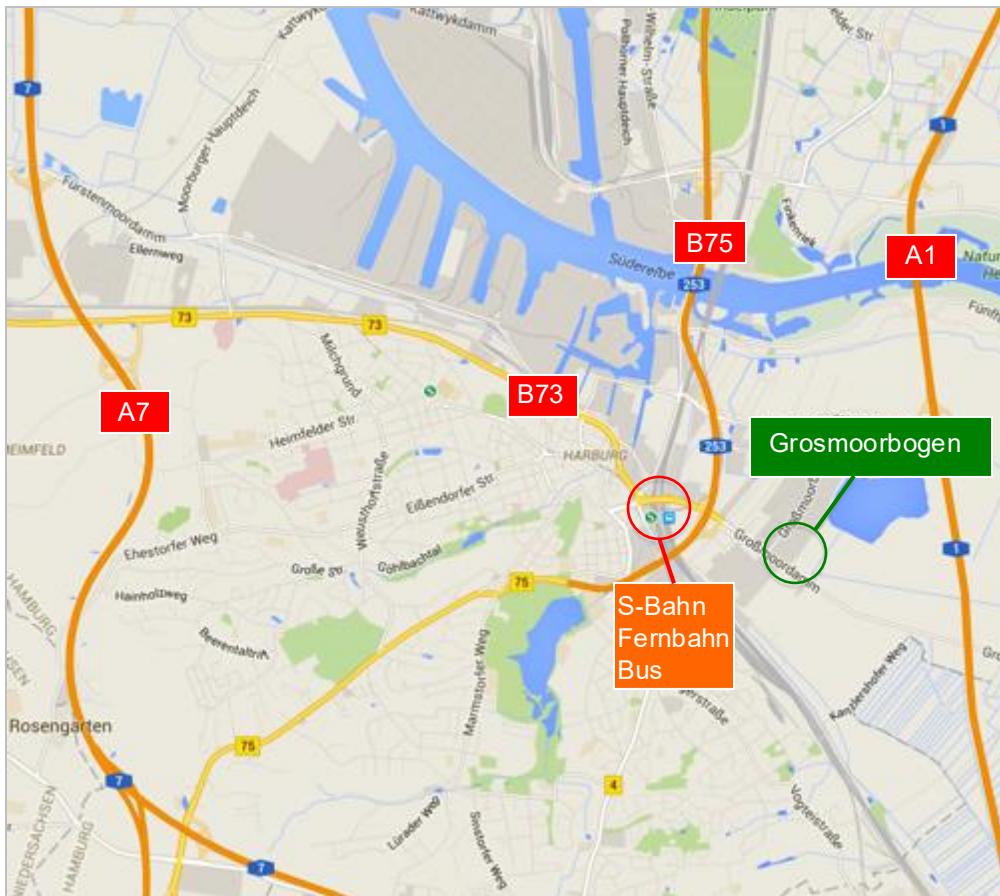
PROVISIONSPFLICHTIG
für den Mieter

Grossmoorbogen 25
21079 Hamburg - Harburg



Multifunktionsgebäude
in Hamburg – Harburg

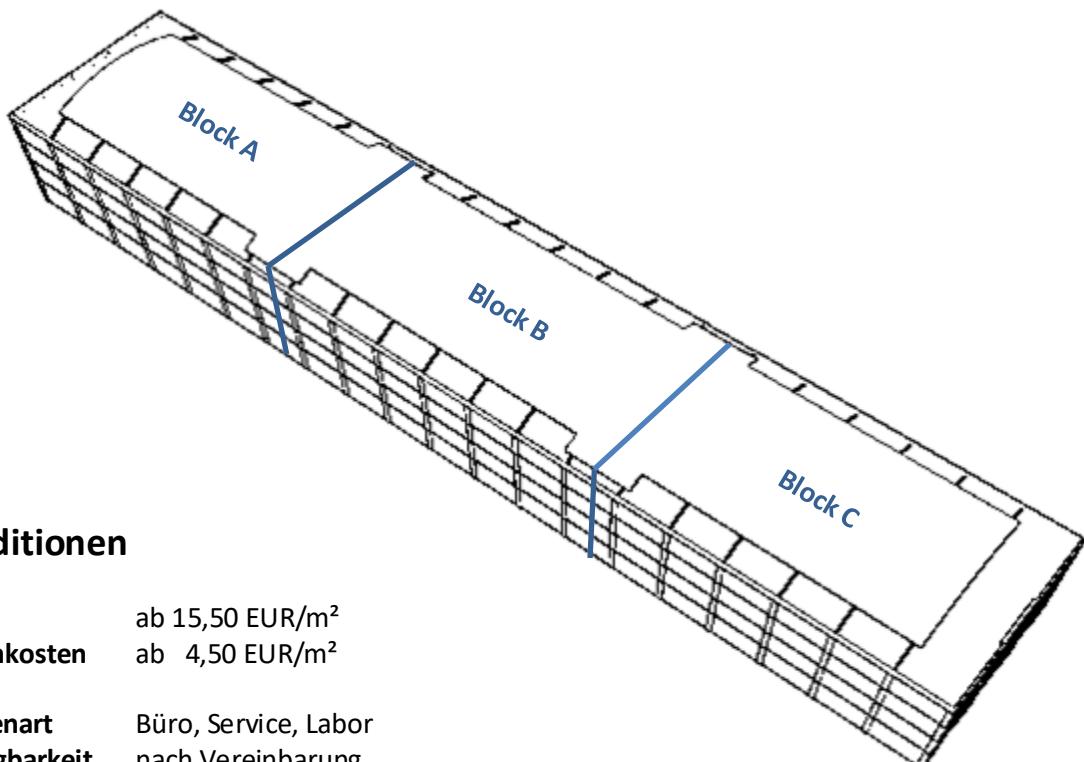
Verkehrsanbindung



Das Gebäude befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zwischen den Autobahnen A1 (2.000 m zur Anschlussstelle „Harburg“) und A7 (6 km zur Anschlussstelle „Heimfeld“). Zur Stadtmitte von Hamburg sind es 11 km Luftlinie oder ca. 15 min. Autofahrt. Zum Bahnhof Harburg sind es ca. 1.000 m Fußweg.

Bahnhof Harburg	5 Minuten	Bundesstraße 73	5 Minuten
Hauptbahnhof Hamburg	25 Minuten	Bundesstraße 75	5 Minuten
Bus	1 Minute	Restaurant	5 Minuten
Autobahn 1	2 Minuten	Einkaufen	5 Minuten
Autobahn 7	10 Minuten		

Flächenaufstellung Büro



Konditionen

Miete ab 15,50 EUR/m²
Nebenkosten ab 4,50 EUR/m²

Flächenart Büro, Service, Labor
Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Stellplätze 60,00 EUR/Stpl.

Geschoss	Block A	Block B	Block C
3. OG	./.	./.	ca. 1.211,90 m ² Optional
2. OG	./.	ca. 1.396,80 m ²	ca. 1.211,90 m ²
1. OG	./.	./.	ca. 1.211,90 m ² Teilbar ca. 600 m ² + 600 m ²
EG	./.	ca. 397,55 m ² SOFORT	./.

Alle Angaben verstehen sich zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

Objekt- und Grundstücksdaten

Hauptnutzungsart	Büro- und Labore	Gesamtmiethfläche	ca. 14.777 qm
Baujahr	1997	Stellplätze	ca. 215 Stück
Anzahl der Gebäude	1 / drei Bauteile	Regelgeschoss/Block	ca. 1.300 qm
Etagen	Erdgeschoss 3 Obergeschosse + Technikgeschoss Dachflächen	Aufzugsanlage	4 Personenaufzüge 2 Lastenaufzüge

Objektbeschreibung

Bei dem hier angebotenen Objekt handelt es sich um eine speziell für die Nutzung von Labor-, IT - Infrastruktur- und Büro- Flächen konzipierte Immobilie mit folgenden Eigenschaften:

- Deckenhöhen von bis zu 3,5m in den Geschossen möglich. Im Erdgeschoss bis zu 4,5m
- Zulässige Deckenbelastungen bis 500 kg/m²
- Säulenfreie Flächen bis zu 600 qm
- Leistungsfähige Kühlaggregate
- Unterbrechungsfreie Stromversorgung (USV)
- Notstrom Dieselgeneratorbetrieb bis zu einer Woche
- Versorgung mit demineralisiertem Wasser
- Versorgung mit ölfreier Druckluft
- Lüftungsanlage mit 100% Frischluft und bis zu 8-fachem Luftwechsel pro Stunde

Die Internetverbindung bietet eine nahezu unbegrenzte Datenübertragungsleistung, da direkt im Gebäude zwei Netzbetreiber je einen Internet-Knoten (IXP = Internet Exchange Point) unterhalten. Die Netzbetreiber sind Interoute Germany GmbH und Global Connect A/S.

Es ist zu berücksichtigen, dass nicht alle aufgeführten Punkte auf jede Teilfläche des Objektes im derzeitigen Zustand verfügbar sind, sondern eventuell baulich angepasst werden müssten.

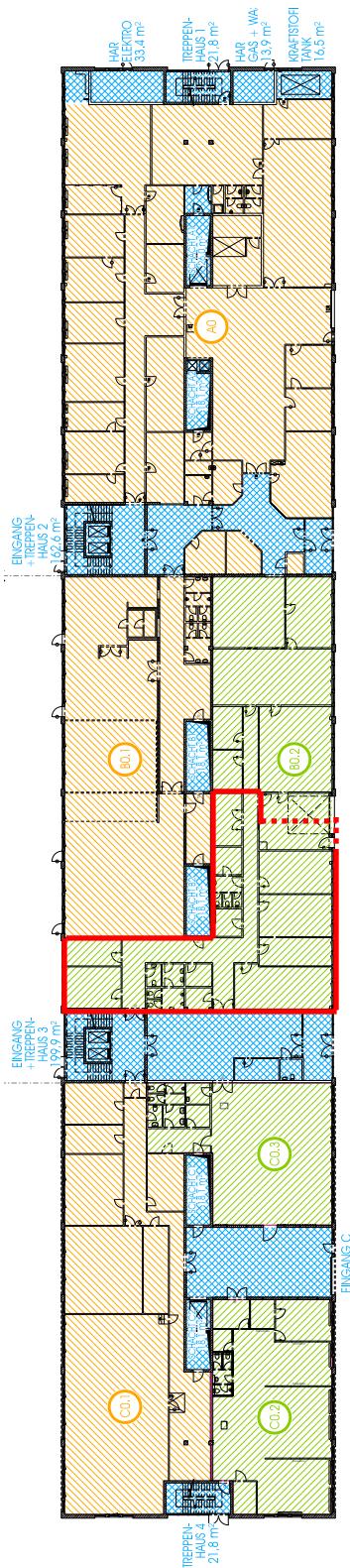
Es kann aber jeder Punkt in den Etagen des Gebäudes mit Wasser, Energie, Lüftung und vor allem mit Abwasserleitungen versorgt werden, was eine hohe Planungsfreiheit erlaubt.

Über eine mit einer Schrankenanlage gesicherte Zufahrt gelangt man auf das Gelände, das neben 215 eigenen Stellplätzen auch über Anlieferungszonen für LKW's und Kurierfahrer verfügt.

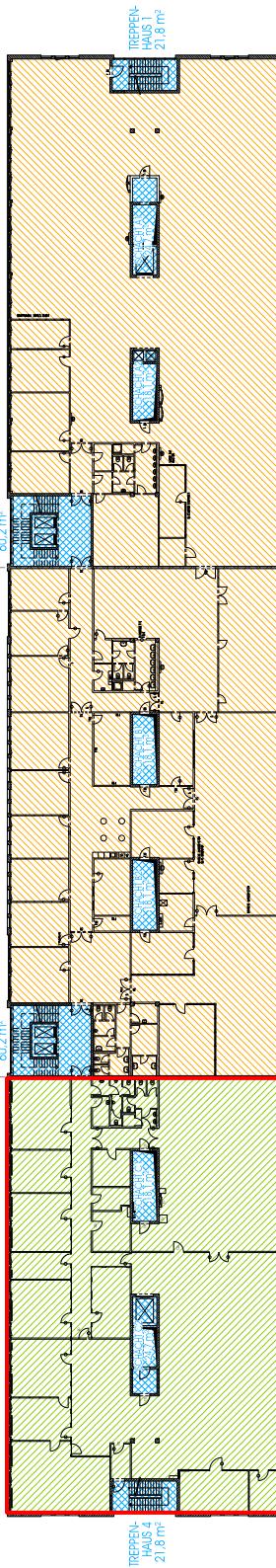
Des Weiteren befindet sich in dem zentralen Zugang des Gebäudes eine Rezeption, eine hauseigene Kantine und anmietbare Konferenzräume. In der Gartenanlage gibt es angelegte Terrassen mit Sitzecken für die Mieter des Objektes.

Geschosse EG, 1.OG, 2. OG Gesamtübersicht

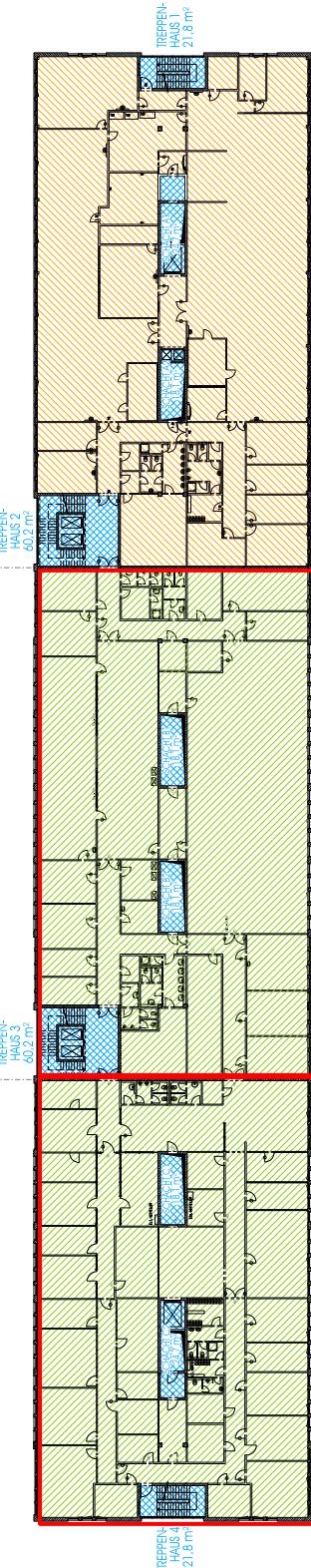
Erdgeschoss



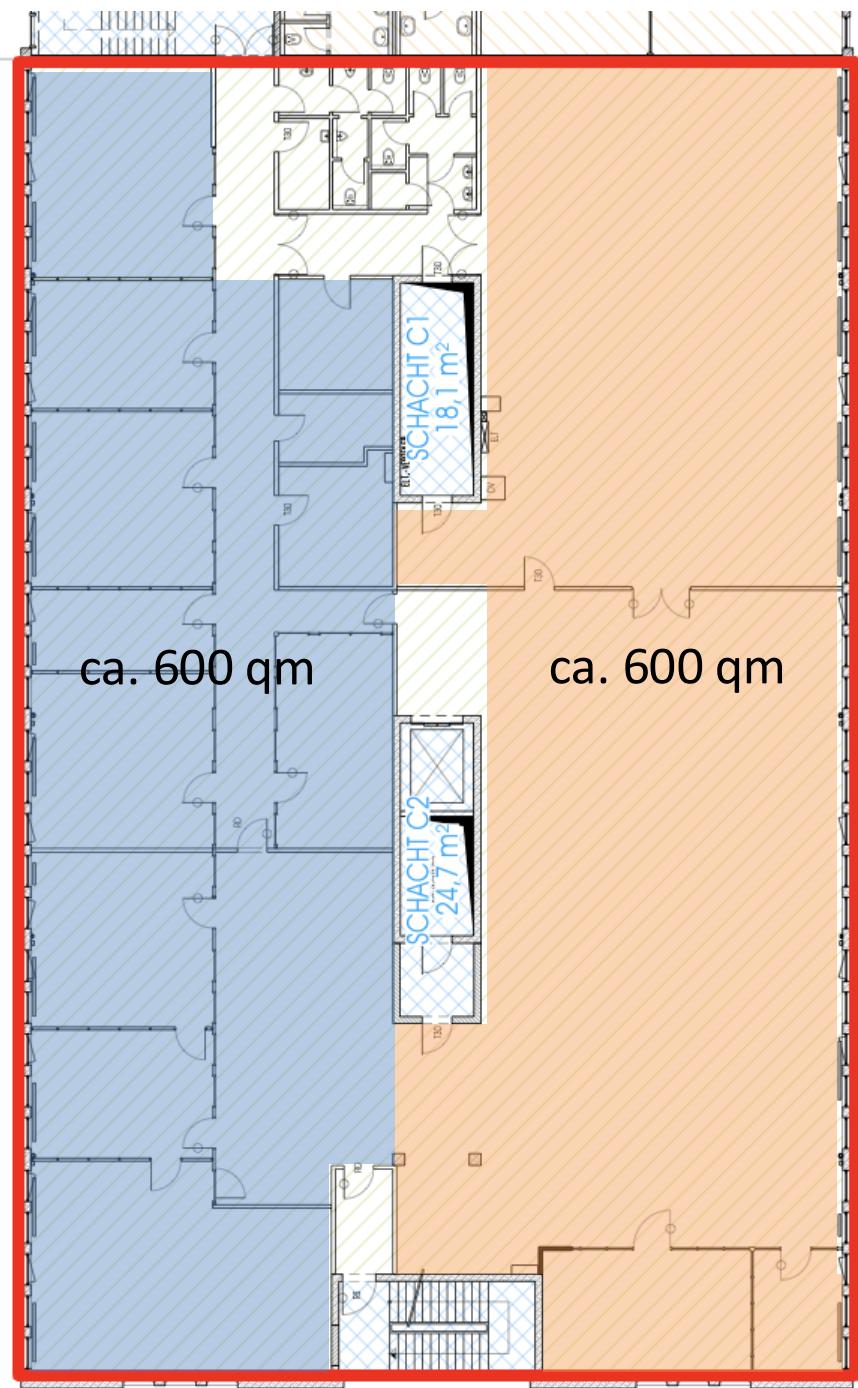
1. Obergeschoss



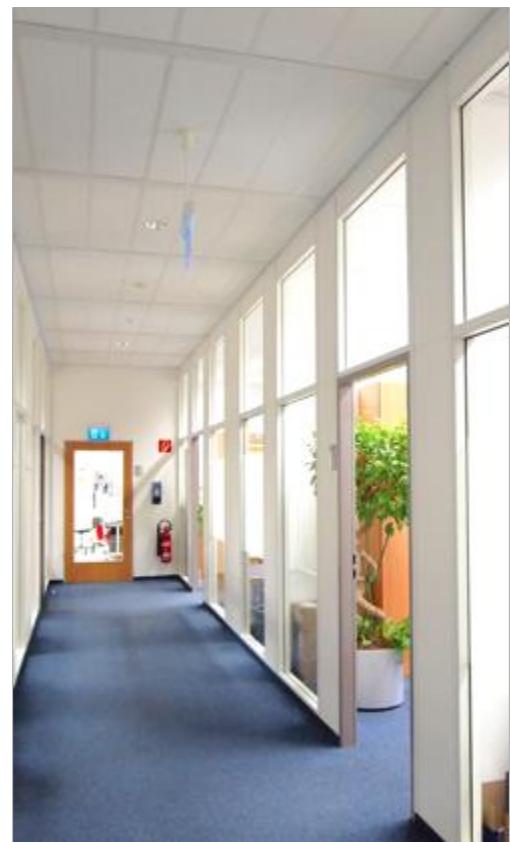
2. Obergeschoss



Geschosse 1. OG, Block C Teilung



Flächenbeispiele aus dem Objekt



Flächenbeispiele aus dem Objekt



Pflichtangaben aus dem Energieausweis des Vermieter:

Die zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ist am 01. Mai 2014 in Kraft getreten, wonach Eigentümer, Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber nach EnEV §§ 16,16 bei der Vermarktung von Immobilien verpflichtet sind, den Energieausweis des Objektes gemäß der gesetzlichen Vorgaben bei Besichtigungen auszuhändigen und energetische Kennwerte aus dem Energieausweis in die Immobilieninserate und Exposés aufzunehmen.

Bei fehlenden energetischen Kennwerten in Exposés, sind diese bereits von uns bei den Eigentümern angefordert oder werden zurzeit erstellt.

- | | | |
|-----------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------|
| 1. Art des Energieausweises | : | Energieverbrauchsausweis. |
| 2. Endenergieverbrauch | : | Wärme (Inklusive Warmwasser: 149 kWh/(m ² *a)) |
| | : | Strom: 305 kWh/(m ² *a) |
| 3. Energieträger Heizung und Warmwasser | : | Erdgas |

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas_H	01.01.2011	31.12.2011	2.721.978	136.099	1,15	174,9	8,0	182,8
Erdgas_H	01.01.2012	31.12.2012	2.141.718	107.086	1,06	126,5	6,3	132,7
Erdgas_H	01.01.2013	31.12.2013	2.257.001	112.850	1,00	126,1	6,6	132,7
						Durchschnitt		149

Verbrauchserfassung – Strom

Zeitraum	Ablesewert [kWh]	Kennwert [kWh/(m ² ·a)]
von	bis	
01.01.2011	31.12.2011	5.338.493
01.01.2012	31.12.2012	5.088.754
01.01.2013	31.12.2013	5.248.535

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie oder Nutzung, ggf. mit Prozentanteil	%
	%
	%
Sonderzonen	

Allgemeine Bedingungen für den Abschluss von Maklerverträgen

1. Abschluss des Maklervertrages

Sofern Sie von ICHH ein Exposé bezüglich einer bestimmten Immobilie beziehungsweise Fläche erhalten haben bzw. ein Exposé von der Website heruntergeladen haben, bietet Ihnen ICHH den Abschluss eines Maklervertrages zu den nachfolgenden Bedingungen an.

2. Provisionsverlangen

Für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder die Vermittlung eines Miet-, Kauf-, Pacht-, Unternehmensanteils- oder Erbbaurechtsvertrages sowie wirtschaftlich gleichwertiger Verträge (im Folgenden jeweils auch „Hauptvertrag“ genannt) betreffend der in dem Exposé jeweils dargestellten Immobilie beziehungsweise Fläche (im Folgenden „Maklerleistung“) ist bei Abschluss des Hauptvertrages eine Provision verdient und fällig. Die Höhe der Provision ergibt sich aus dem jeweiligen Exposé. Dies gilt nur dann nicht, wenn in dem Anschreiben oder dem Exposé schriftlich darauf hingewiesen wurde, dass die Nachweis- oder Vermittlungsleistung für das betroffene Objekt provisionsfrei erfolgt.

3. Anzeige der Vorenntnis

Sollte Ihnen der potenzielle Vertragspartner bereits bekannt sein, sind Sie verpflichtet, uns dies innerhalb von 7 Tagen schriftlich mitzuteilen. ICHH hat – unabhängig von einer Vorenntnis hinsichtlich des potenziellen Vertragspartners – Anspruch auf die Provision, wenn ICHH einen kausalen Beitrag zum Abschluss des Hauptvertrages leistet.

4. Vertraulichkeit des Exposés und übermittelte Daten – Folgen bei Nichtbeachtung

Das übermittelte bzw. heruntergeladene Exposé sowie alle weiteren Daten, die Sie im Zusammenhang mit dem Maklervertrag von ICHH enthalten, sind rechtlich geschützt. Eine Weitergabe dieser von uns übermittelten Informationen an Dritte ist nicht gestattet. Kommt es durch die unberechtigte Weitergabe dieser Informationen, insbesondere des Exposés oder des Namens bzw. der Kontaktdaten des Ihnen nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartners zum Abschluss eines Hauptvertrages mit dem Dritten, schulden Sie ICHH eine Provision in der Höhe, die angefallen wäre, wenn ICHH diesen Dritten gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages nachgewiesen oder vermittelt hätte.

5. Haftungsbeschränkung für Maklerverträge – Verbot der Weitergabe an Dritte

a. ICHH haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – unbeschränkt nur für Schäden, die ein gesetzlicher Vertreter, Arbeitnehmer oder ein Erfüllungsgehilfe von ICHH vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Im Übrigen ist die Haftung von ICHH für Schäden, die ICHH, seiner gesetzlichen Vertreter, Arbeitnehmer und Erfüllungsgehilfen, gleich aus welchem Rechtsgrund, verursachen, auf eine Gesamtsumme in Höhe der vertraglich vereinbarten Provision beschränkt, sofern zwischen den Parteien nichts Abweichendes vereinbart worden ist.

b. Die Haftung für entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen.

c. Soweit Schadensersatzansprüche gegen ICHH ausgeschlossen oder beschränkt sind, gilt dies auch im Hinblick auf die persönliche Haftung der gesetzlichen Vertreter und Arbeitnehmer von ICHH.

d. Die vorgenannten Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

e. Die Exposés sowie alle auf der Website von ICHH dargestellten Objekte und Informationen werden von ICHH auf der Grundlage der Informationen des Eigentümers erstellt und basieren auf Informationen und Quellen, die ICHH für zuverlässig erachtet, aber für deren Genauigkeit, Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit ICHH keine Gewähr übernimmt.

f. Die Objektdarstellung im Exposé bzw. auf der Website von ICHH ist ausschließlich für Informationszwecke erstellt, um das Verkaufs- bzw. Mietobjekt darzustellen und näher zu erläutern. Es soll dem Empfänger nur als Entscheidungshilfe für die Frage dienen, ob er grundsätzliches Interesse an dem Objekt hat und mit einer eigenen eingehenden Prüfung beginnen will. Das Exposé bzw. die Informationen auf der Website von ICHH sind deshalb keine Grundlage für die positive Investitionsentscheidung bzw. die Entscheidung zum Erwerb von Rechten an oder zur Anmietung der Immobilie. Sie ersetzen nicht die notwendige Prüfung der darin enthaltenen Tatsachen und Beurteilungen durch eine vom Empfänger selbst durch zuführende Prüfung, die Grundlage einer Kauf- oder Mietentscheidung ist. Deshalb sind Ansprüche gleich welcher Art, insbesondere auf Schadensersatz oder Auskunftserteilung wegen unvollständiger oder unrichtiger Angaben durch die Überlassung dieses Exposés nicht begründet.

g. Das Exposé bzw. die Informationen auf der Website von ICHH enthalten auch keine Zusicherungen oder Garantien, auf die eine Haftung gestützt werden könnte. Gleches gilt für sonstige Informationen im Zusammenhang mit diesem Exposé oder Informationen auf der Website von ICHH, die dem Empfänger mündlich oder schriftlich mitgeteilt werden.

h. Das Exposé sowie die Informationen auf der Website von ICHH sind ausschließlich für den Empfänger zu vorgenannten Zwecken bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung von ICHH nicht gestattet. Eine Veröffentlichung oder Vervielfältigung, auch in Auszügen, ist nicht gestattet.

6. Zwischenmakler und Gemeinschaftsgeschäfte

ICHH ist berechtigt, Zwischenmakler zu beauftragen, und berechtigt, einen Teil der von Ihnen zu zahlenden Provision an einen Zwischenmakler Ihres Vertragspartners abzuführen oder vorab zu bezahlen. ICHH wird in diesen Fällen ggfs. vorab eine Compliance-Erklärung einholen in welcher der Zwischenmakler sich darüber zu erklären hat, dass er als eigenständiger Makler vom Eigentümer/-Vermieter berechtigt wurde, eine solche Provision von ICHH zu verlangen.

7. Gültigkeit

Sollte eine Bestimmung in diesen Nutzungsbedingungen unter geltendem Recht rechtswidrig, ungültig oder nicht durchsetzbar sein, wird sie, soweit sie von den restlichen Bedingungen trennbar ist, als aus diesen Nutzungsbedingungen gestrichen betrachtet und berührt in keiner Form die Rechtmäßigkeit, Gültigkeit oder Durchsetzbarkeit der verbleibenden Bestimmungen.

8. Geltendes Recht und Gerichtsstand

Die Erstellung, Gültigkeit und Erfüllung dieser Nutzungsbedingungen sowie aller nicht vertraglichen Verpflichtungen, die in Zusammenhang mit diesen Nutzungsbedingungen entstehen, unterliegen deutschem Recht. Für alle Streitfälle einschließlich nicht vertraglicher Streitfälle gilt als Gerichtsstand ausschließlich das Amtsgericht Hamburg, Deutschland.