

# Exposé

## Bürofläche in Hattstedt

### zwischen Husum & den Inseln: Gewerbefläche zur freien Gestaltung



Objekt-Nr. OM-294999

### Bürofläche

Vermietung: **1.900 € + NK**

25856 Hattstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	225,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	450 €	Gesamtfläche	225,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.800 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Situation:

Aufgrund der Großzügigkeit und der bewußt nicht verbauten Flächen lassen sich hier vielerlei Gewerbeformen realisieren .

Es handelt hier sich um weitgehend flexible Flächen , welche durch Selbstgestaltung ihre Bestimmung erhalten können

Im Hinblick auf die Lage und die Infrastruktur des Orts ist hier vieles vorstellbar : Großraumbüro, Kanzlei, Praxis, Agentur, Pflegedienstzentrale, Mehrgenerationentreffpunkt etc... Interessant und vorstellbar wäre auch ein individuelles Café oder Bistro . Im Prinzip lässt sich sogar beides verbinden .

Hintergrund :

Im Zuge der Kernsanierung eines ehemaligen Künstlerhauses in Hattstedt bei Husum wurde nun der an der Straße gelegene Gewerbeteil neu geschaffen und fertig gestellt .

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige im Ort sehr bekannte Gaststätte, die sich im Erdgeschoss befand , und der darüber liegenden ehemaligen Galerie des Künstlers .

Beide Flächen wurden zusammengeführt und bilden nun eine zusammengehörende Gewerbeeinheit von 225 qm.

Den Charme des Altbaus und den nordfriesischen Stil mit dem aktuellsten Stand in Bezug auf Technik und Design zu verbinden, war der Plan .

Dies ist gelungen .

Die wesentlichen Eckdaten in Stichpunkten :

Bereich Erdgeschoß:

- \* barrierefreier Zugang -große Eingangstür mit vorgelagertem Freiplatz
- \* gesamter Bereich einheitlich grau neu gefliest
- \* Holzständerbalken und Deckenbalken in der Substanz erhalten, restauriert ,neu lackiert
- \* teilweise an den Wänden perfekt erhaltene historische Wandfliesen mit signierten Wandbildern des ehemals in diesem Haus lebenden Künstlers
- \* offener Kamin-funktionsfähig und temporär befeuerbar
- \* alle für den Einbau einer Küche erforderlichen Anschlüsse ( kein Fettabscheider)
- \* 2 Toiletten

Großes verglastes Treppenhaus als Verbindung nach oben :

- \* in der Substanz erhalten
- \* restauriert , neu gestrichen

Obere Etage :

- \* komplett freier und damit frei zu gestaltender Raum
- \* lichtdurchflutet durch drei Dachfenster
- \* schallgedämmter Boden einheitlich mit Vinyl verlegt
- \* Wasseranschluss, kleine Teeküche möglich

\* Nebenraum -abschließbar, Tageslicht, gefliest und beheizbar

## **Ausstattung**

\*alle Fenster und Türen neu

\* Dreifachverglasung

\* neue Toiletten und Sanitärinstallationen

\* Boden im Erdgeschoss neu gefliest- einheitlich hellgrau

\* Bodenbelag oben: Vinyl mit Trittschalldämmung

\* Boden im Nebenraum gefliest und beheizbar

\* alle Räume mit Deckenspots gut auszuleuchten

\* komplett neue Heizkörper im gesamten Gewerbe

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Für das gesamte Anwesen liegt ein aktueller, nach der Sanierung erstellter Energie-Bedarfsausweis vor ( Klasse B)

Da es sich um einen Erstbezug handelt , können noch keine Verbrauchswerte genannt werden .

Die angehängten Grundrisse dienen nur einer groben Vorstellung. Im Rahmen der Sanierung wurden einige hier eingezeichnete Punkte geändert. Der Grundriss als solcher wurde jedoch nicht verändert.

## **Lage**

Hattstedt, Kreis Nordfriesland , ist ca. 5 km von Husum entfernt.

Das Objekt befindet sich strategisch gut gelegen an der durch den Ort führenden Bundesstrasse 5, die als Verbindungsstrasse zwischen Husum und den Inseln Amrum, Föhr und Sylt gut frequentiert ist.

Direkt vor dem Haus befindet sich die Bushaltestelle mit mehrmals täglicher Verbindung zwischen Husum und Niebüll.

Sollten Parkplätze erforderlich sein, ist dies nach Absprache zu ermöglichen .

Die Infrastruktur in Hattstedt ist sehr gut. Apotheke, Arzt, Bankfiliale , Post, Bäcker, Supermarkt, Friseur, Tankstelle, Fleischerei und Fischgeschäft sind in Hattstedt ebenso etabliert wie Grundschule und Kitas.

Mit Sicherheit ist hier jedoch noch viel Luft nach oben! Hattstedt hat in dieser Hinsicht definitiv Potential.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

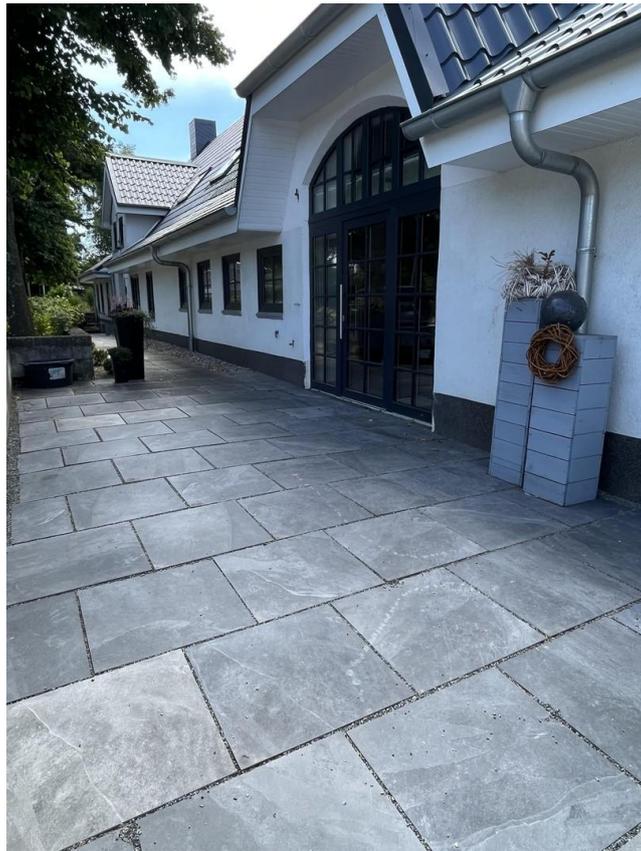
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie







# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 05.07.2032 Ausweis ID 12325193 Registriernummer SH-2022-004144306

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus		
Adresse	Bundesstrasse 59B, 25856 Hattstedt		
Gebäudeteil	Wohnen		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1870		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	217 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas,		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspf. Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## 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 energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). 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.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## 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:



fon 040 · 209339858  
fax 040 · 209339859  
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Cornelsen  
Katendeich 5A  
21035 Hamburg

05.07.2022

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

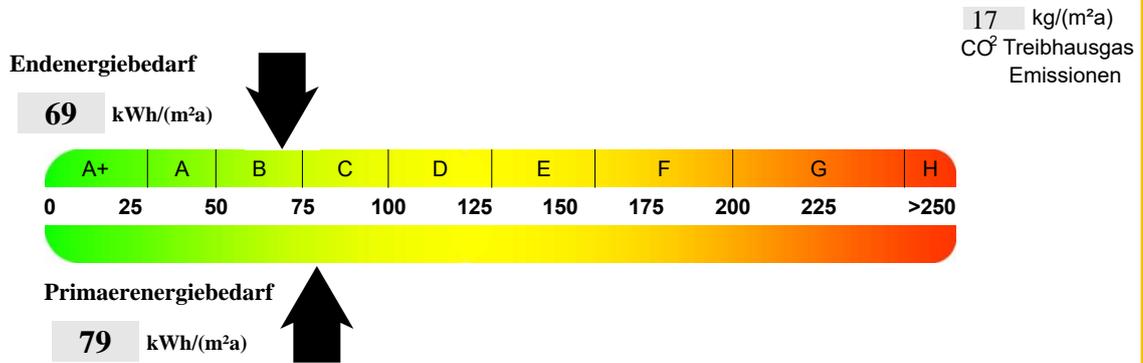
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer SH-2022-004144306

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **79** kWh/(m<sup>2</sup> a) Anforderungswert **101** kWh/(m<sup>2</sup> a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert **0.13** W/(m<sup>2</sup> K) Anforderungswert **0.27** W/(m<sup>2</sup> K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**69 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des §10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

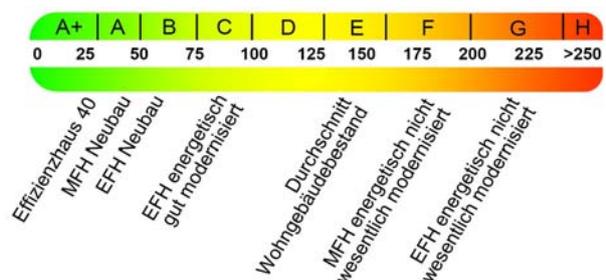
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach §45 GEG oder als Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um  % unterschritten.  
Anteil der Pflichterfüllung:  %

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG läßt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

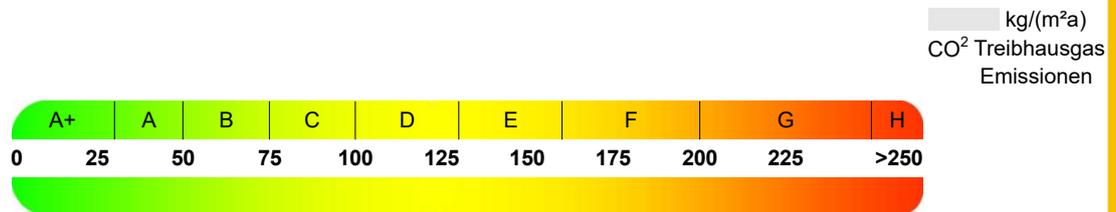
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

## Energieverbrauch



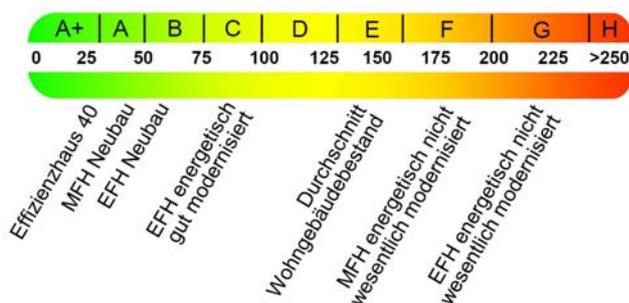
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf 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 von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises