

# Exposé

**Bürofläche in Berlin Charlottenburg Wilmersdorf**

**Büro Kurfürstendamm (Ku'damm) in Top Lage (251 m<sup>2</sup>)**



Objekt-Nr. OM-450794

## Bürofläche

Vermietung: **5.650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gust & Partner PartGmbH

Kurfürstendamm 40  
10719 Berlin Charlottenburg Wilmersdorf  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2005	Etage	Höher als 5. OG
Etagen	6	Büro-/Praxisfläche	170,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	1.750 €	Gesamtfläche	251,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Penthouse-Büro am Kurfürstendamm – Arbeiten über den Dächern Berlins mit bodengleichen Fenstern und lichtdurchfluteten Räumen.

## Ausstattung

Highlights der Immobilie

Top-Lage direkt am Kurfürstendamm (Ku'damm):

Arbeiten im Herzen der City-West – mit hervorragender Sichtbarkeit und bester Erreichbarkeit.

Bodengleiche Fenster & lichtdurchflutete Räume:

Großzügige, bodentiefe Fensterfronten sorgen für ein außergewöhnliches Raumgefühl und bieten einen beeindruckenden Weitblick über Berlin.

Penthouse-Etage:

Exklusivität und Ruhe über den Dächern der Stadt – ideal für anspruchsvolle Unternehmen, Agenturen, Kanzleien oder Beratungen.

Ihr neuer Unternehmenssitz mit Ausstrahlung

Diese Fläche ist mehr als nur ein Büro – sie ist ein Statement. Die Kombination aus exklusiver Lage am Kurfürstendamm, spektakulärem Lichteinfall und hochwertigem Ambiente bietet den perfekten Rahmen für Unternehmen, die Wert auf Qualität, Sichtbarkeit und ein inspirierendes Arbeitsumfeld legen.

Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Hotels und sämtliche Dienstleistungen befinden sich in direkter Umgebung – ideal für Meetings, Business-Lunches oder After-Work-Termine.

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Gust & Partner PartGmbH,

Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt, Rechtsbeistand

Kurfürstendamm 40/41

10719 Berlin

Telefon: 030 / 884 27 0

Telefax: 030 / 884 27 27

Sitz der Gesellschaft: Berlin

Partnerschaftsregister: Amtsgericht Charlottenburg, PR 921 B

Steuernummer: 24 / 324 / 62 607

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE297001412

Geschäftsführender Gesellschafter: Torsten Gust

Alle Mietpreise verstehen sich zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Ihre Daten werden ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Anfrage verwendet.

## **Lage**

Dieses repräsentative Penthouse-Büro liegt direkt am Ku'damm im Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf und verbindet Prestige, Helligkeit und moderne Arbeitsqualität auf höchstem Niveau.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	51,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Exklusives Penthouse-Büro am K

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Großzügige, bodentiefe Fenster

# Exposé - Galerie



Bodentiefe Fenster



Räume

# Exposé - Galerie



Digitale Steuereinheiten



Raumtemperaturregler

# Exposé - Galerie



Räume



Tiefgarageneinfahrt / Innenhof

# Exposé - Galerie



Große Glasfenster



Eingangsbereich

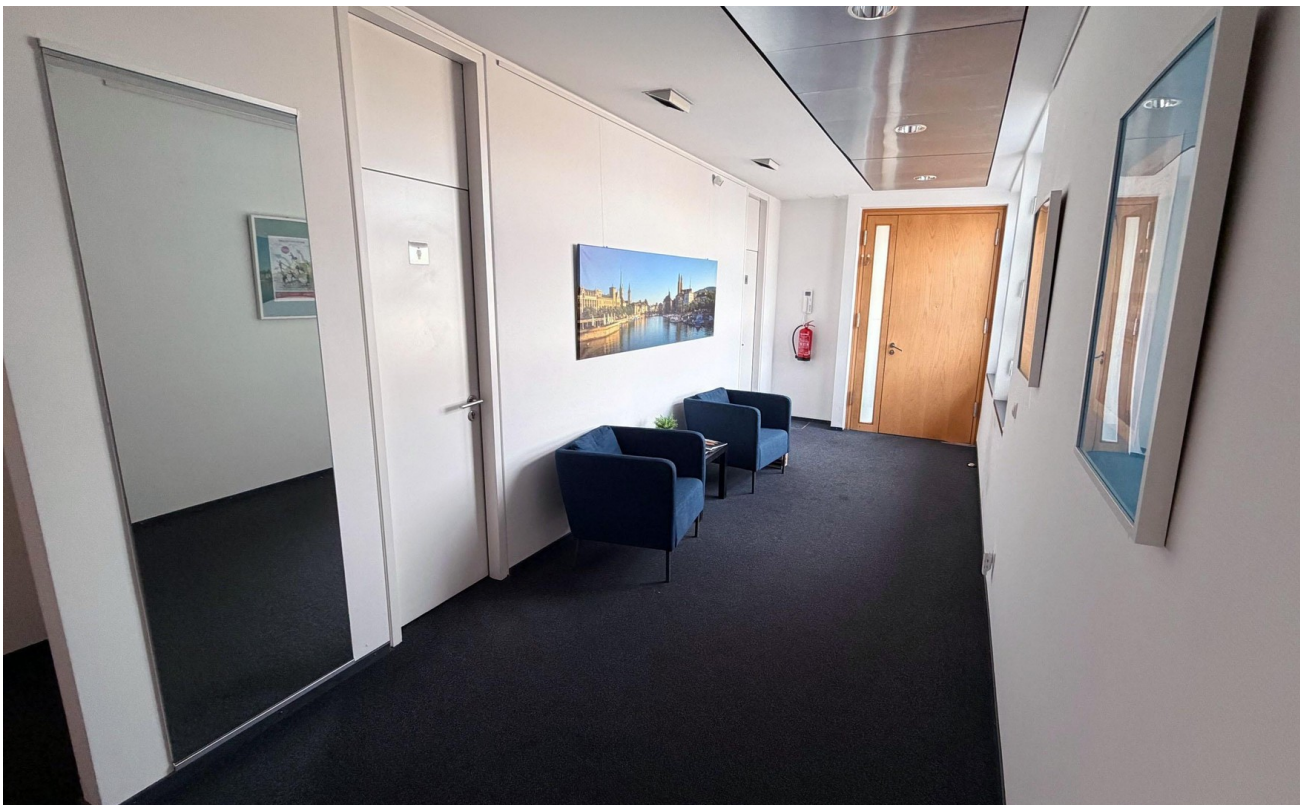


Weitblick über Berlin

# Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Heller Eingangsbereich



Lichtdurchflutete Räume

# Exposé - Galerie



Räume



Räume

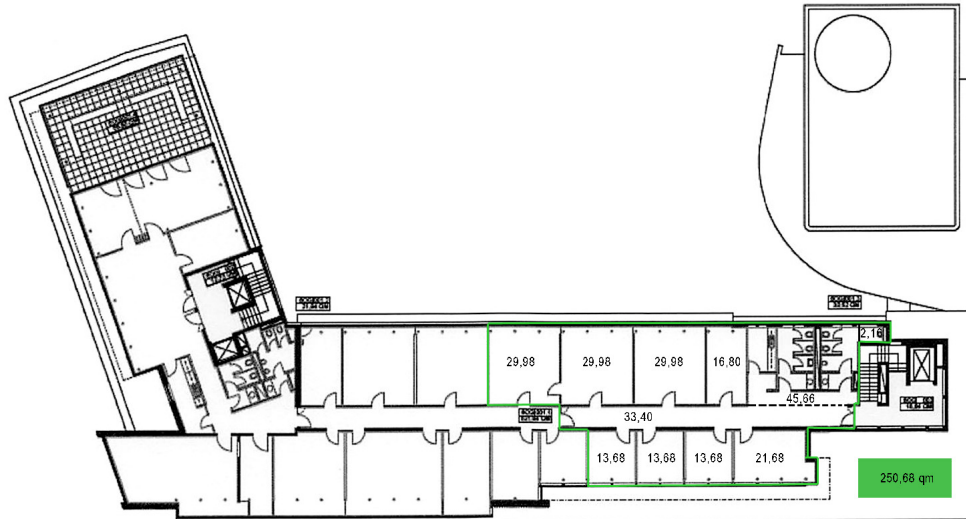
# Exposé - Galerie



Flurbereich

# Exposé - Grundrisse

Grundriss  
Grundriss 6.OG



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

BE-2020-003388844

Registriernummer <sup>2)</sup>

1365397

19.10.2030

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

## Gebäude

### Büro, nur beheizt

Hauptnutzung/Gebäudenutzung

Kurfürstendamm 40/41, Knesebeckstr. 35-37, Mommsenstr. 73 ; 10719 Berlin

Adresse

### Gewerbe

Gebäudeteil

1966

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

1965, 2005

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

7.652,11 m<sup>2</sup>

Nettogrundfläche <sup>5)</sup>

### Fern-/ Nahwärme

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

- Art der Lüftung/Kühlung <sup>3)</sup>  Fensterlüftung  Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  Anlage zur Kühlung  
 Schachtlüftung  Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  Sonstiges (freiwillig)
- Anlass der Ausstellung des Energieausweises  Aushangpflicht  
 Neubau  Vermietung/Verkauf  Modernisierung (Änderung/Erweiterung)  Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto  
(freiwillig)

## 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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). 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 beigefügt (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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH  
Dipl.-Ing. (FH) Karsten Seltmann  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

20.10.2020

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation 5) Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

# Energieausweis für Nichtwohngebäude

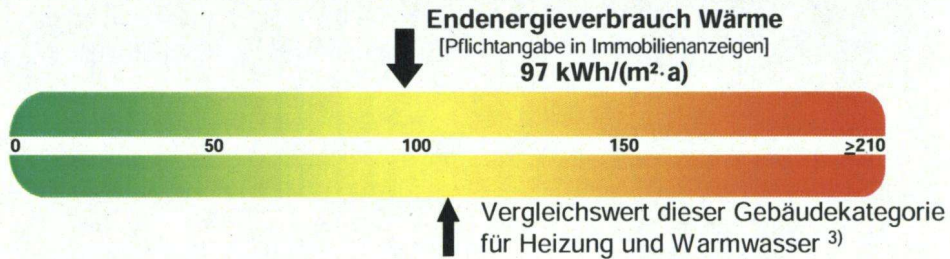
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

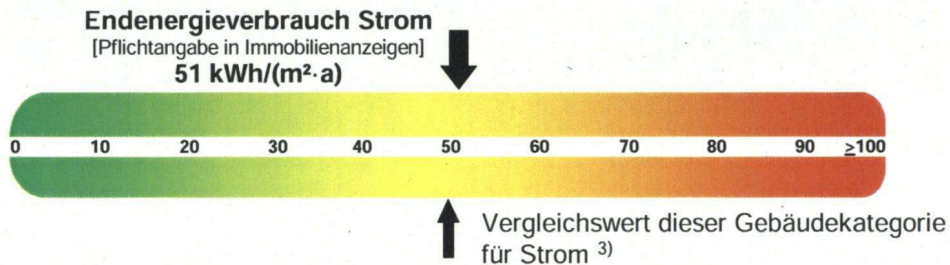
BE-2020-003388844

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Endenergieverbrauch



Warmwasser  enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung  
  Warmwasser  
  Lüftung  
  eingebaute Beleuchtung  
  Kühlung  
  Sonstiges

### Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger 4)	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warm-wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.17	31.12.19	Fern-/ Nahwärme	1,30	2.217.488		2.217.488	1,19	
01.01.17	31.12.19	Strom	1,80					1.159.383

### Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

218 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte <sup>3)</sup>	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Büro, nur beheizt	55 %	105	35
Büro, temperiert und belüftet	24 %	110	85
Handel Non-food o. ä. über 300 m <sup>2</sup>	11 %	75	60

### Erläuterungen zum Verfahren

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
3) veröffentlicht unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de) durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

4) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh