



Prinzessinnenstraße 17

10969 Berlin - Kreuzberg



03
Der Stadtplan

04
Die Location

05
Das Objekt

06
Bilder Objekte & Höfe

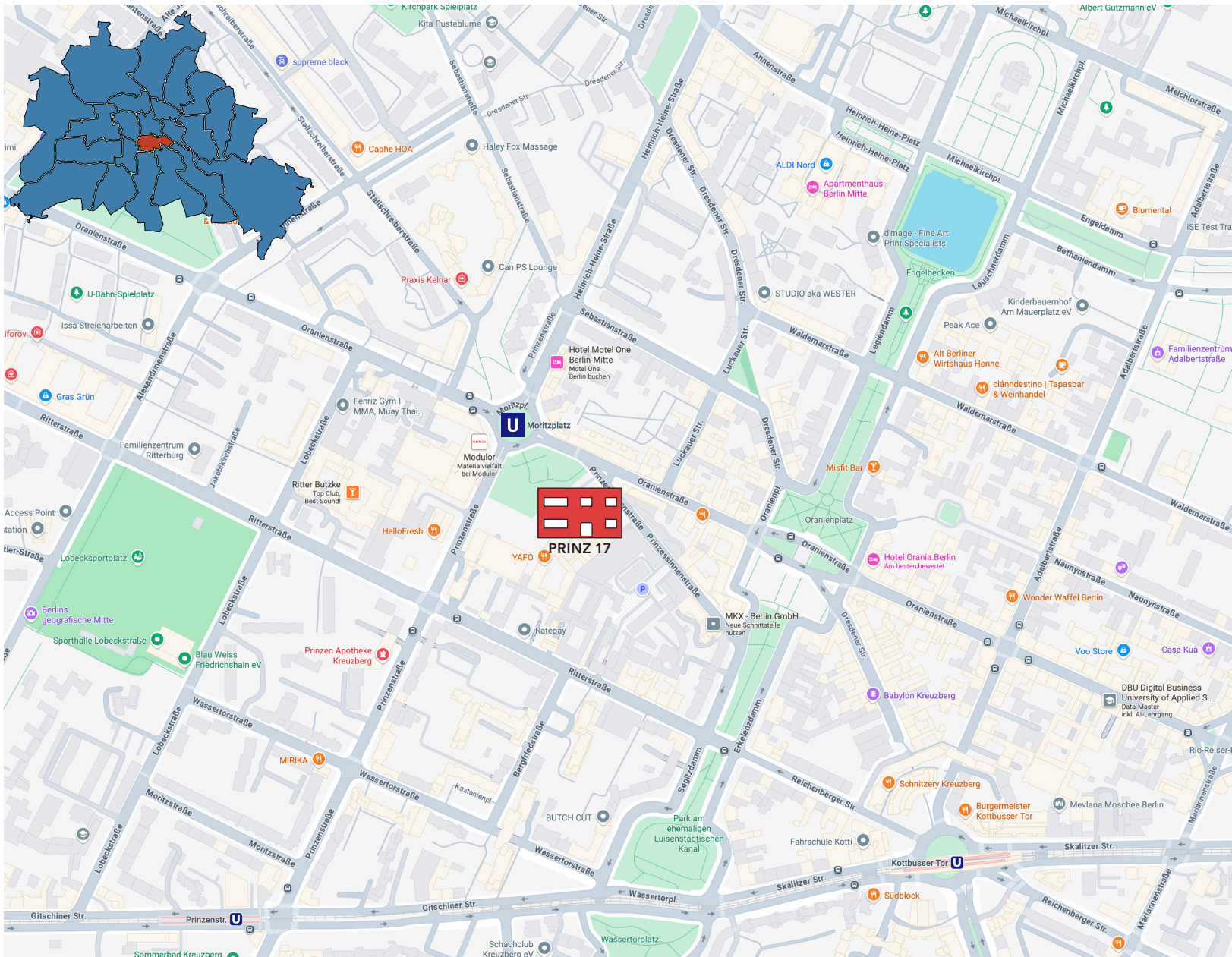
08
Übersicht Mietflächen

09
Floorplans

12
Facts & Figures

13
Sustainability

14
Contact



Direkt vor Ort
Oranienplatz (M29)



Direkt vor Ort
U Moritzplatz (U8)



20 Min Fußweg
S Jannowitzbrücke
(S3/S5/S7/S9)



Flughafen BER
30 Min mit PKW /
45 Min mit der U8
(Moritzplatz - über Alexanderplatz)



Viele Cafés, Restaurants & Hotels
Im Umkreis von 500 m



20 Min



15 Min

Hauptbahnhof

10 Min

Alexanderplatz

8 Min



Hotel Orania



Lenné Park (Oranienplatz)



Café am Engelbecken



Wirtshaus Henne (Oranienplatz)



Restaurant Stiege (Oranienplatz)



Brooklyn Burger & Vegan (Oranienstraße)

Die Gegend um den Moritz-/Oranienplatz & Oranienstraße hat sich in den letzten Jahren mit ihren vielen Restaurants, Bars & ausgedehnten Parks von der Partymeile zum Ort der Kreativen & der Tech-Szene entwickelt & dadurch eine starke Aufwertung erfahren. Start-Ups & IT-Szenerie gedeiht neben Kunst & Kultur. Der besondere Reiz liegt hier in der direkten Nachbarschaft von modernen Agenturen neben dem traditionellen Handwerk.



Das Gebäude Ensemble PRINZ 17

Das vom bekannten Architekturbüro VON GERKAN MARG & PARTNER geplant und in 2023 fertiggestellte Projekt besteht aus drei separaten, jeweils durch attraktive Innenhöfe getrennten und in die Grundstückstiefe hinein gestaffelten Gebäuden. Die Fassadengestaltung orientiert sich mit ihrer klaren Struktur an die das Umfeld prägende Architektur der traditionellen Gewerbehöfe.

Während im hinteren Gebäude des NENA Businesshotel platziert wurde, konnte das mittlere Gebäude langfristig an ein namenhaftes NGO vermietet werden.

Der hier angebotene Leerstand erstreckt sich auf die drei Büroetagen im vorderen, an der Prinzessinnenstraße platzierten Kopfgebäude. Hier bietet im Erdgeschoss ein asiatisches Ramen Restaurant hochwertige Speisen, zwei der fünf Büroetagen konnten bereits an Unternehmen aus den Bereichen Kommunikation & IT Entwicklung vergeben werden.

Das 1. Obergeschoss verfügt über eine sehr große begrünte Terrasse, welche gemeinschaftlich mit den Mietern des mittleren Gebäudes genutzt werden kann.

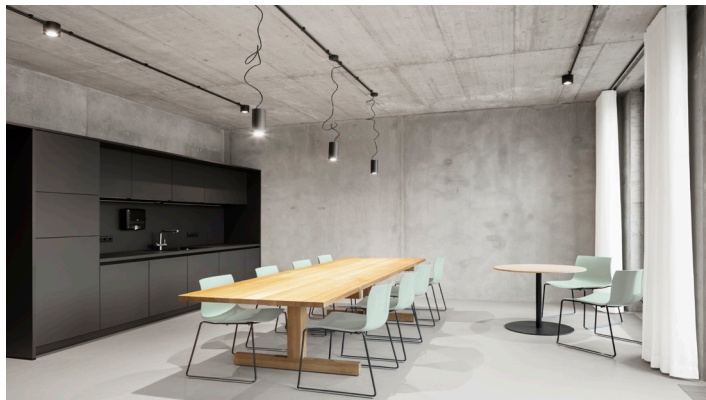
Im Untergeschoss dieses Gebäudes wurde ein großzügiger Duschbereich mit Umkleiden realisiert, der von den Mietern des Hauses jederzeit genutzt werden kann.



Großraum



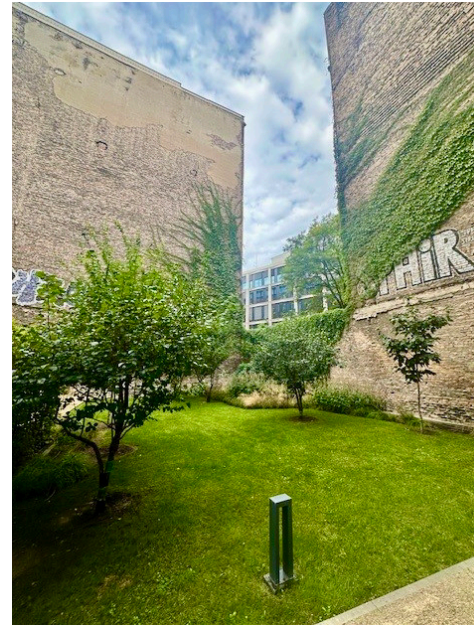
Großraum



Küche / Lounge



Innenhof



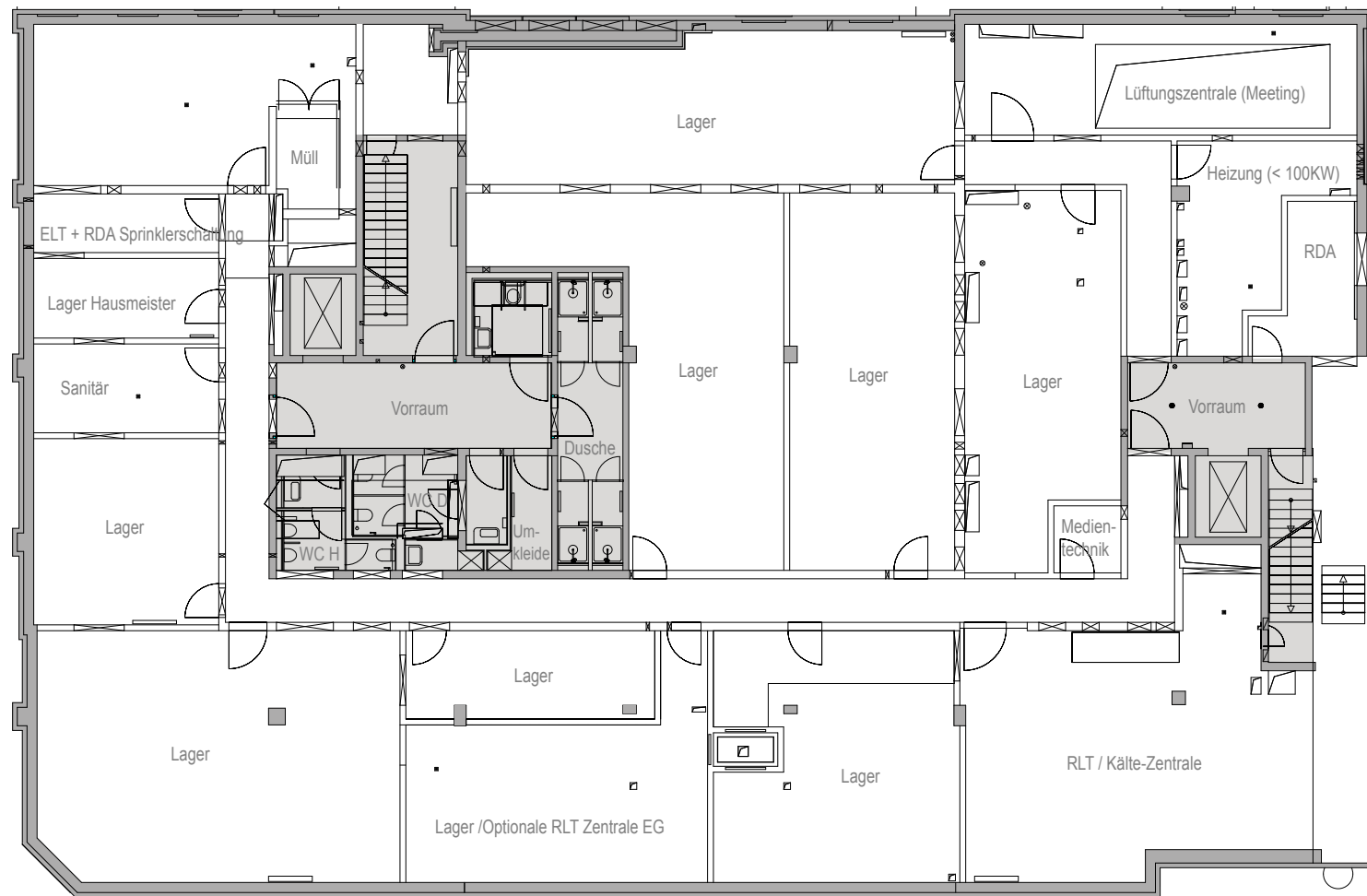
	Mietfläche gif / BGF	Miete ab gif / BGF	NBK ab gif / BGF
1.OG	412,40 / 512,22 m ²	31,25 / 25,97 €/m ²	4,35 / 3,50 €/m ²
2.OG	409,38 / 512,22 m ²	29,92 / 23,92 €/m ²	4,35 / 3,50 €/m ²
5.OG	409,19 / 512,21 m ²	32,50 / 25,97 €/m ²	4,35 / 3,50 €/m ²
Parken Rad (Hof)	100 Radstellplätze		
Parken PKW (TG)	-	-	-

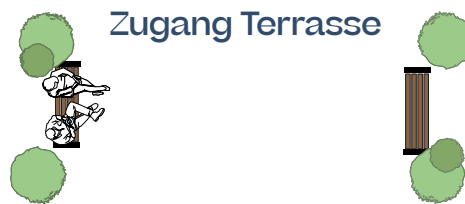
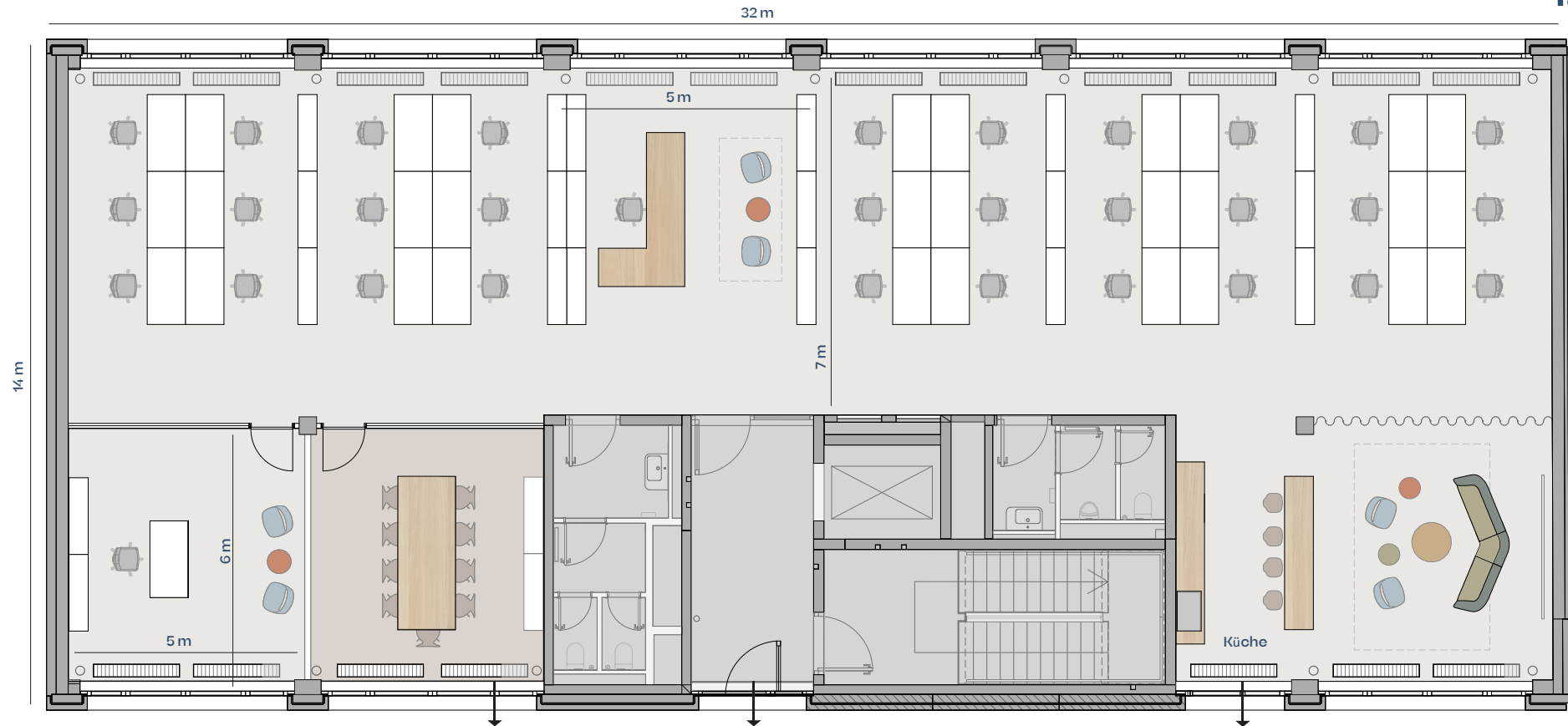
Miete inkl. Grundausbau (Seite 11)

Terrasse im 1.OG wird gemeinschaftlich von allen Mietern genutzt

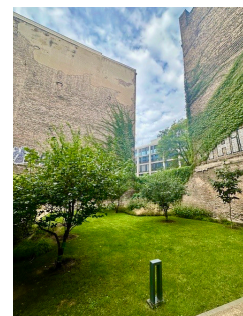
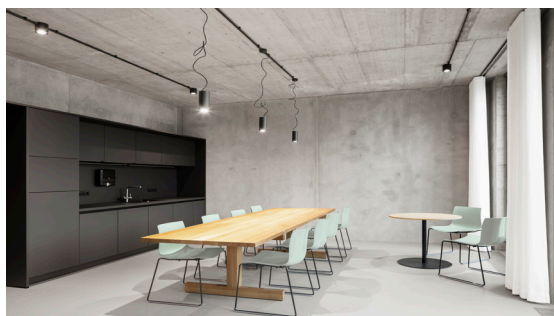
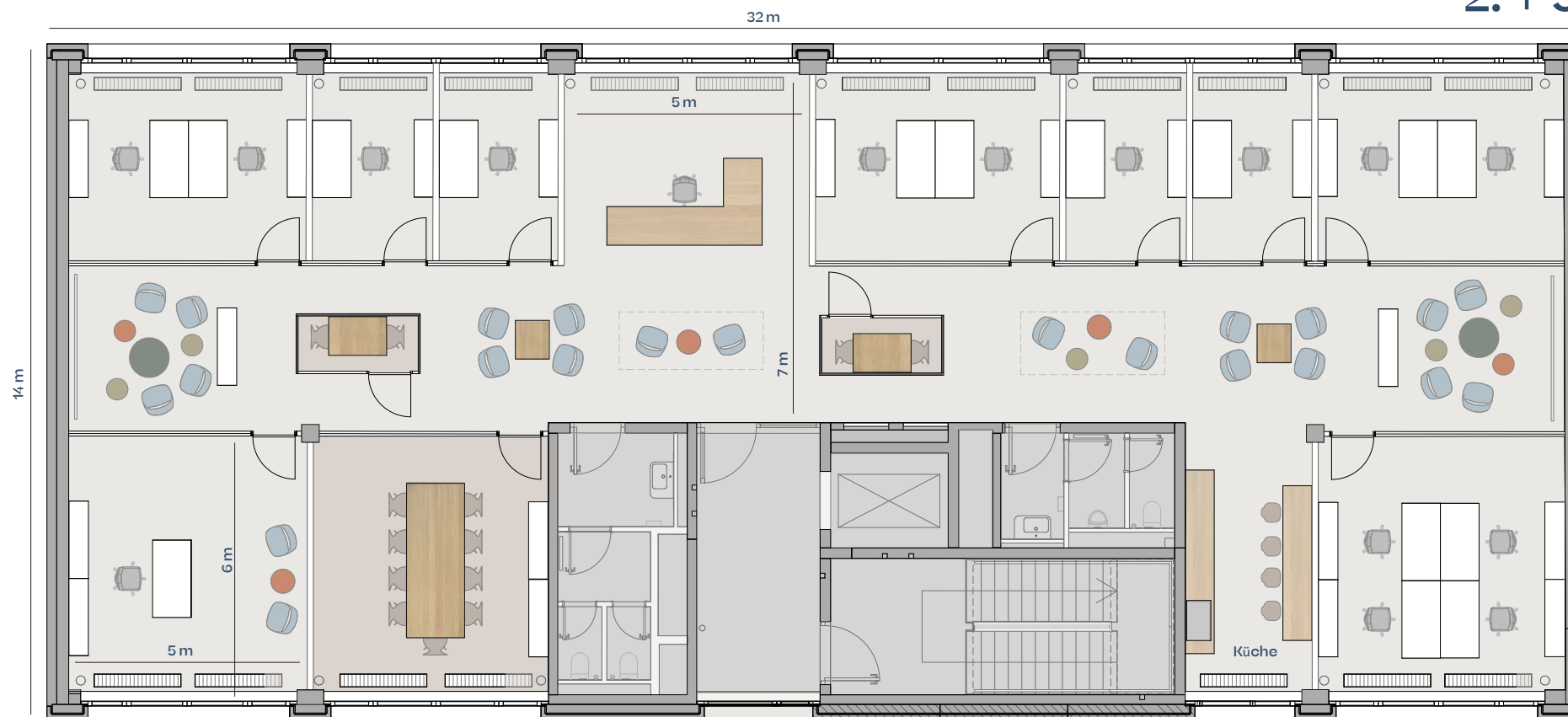
Alle Flächenangaben sind Ca.-Werte







* Alle Maßangaben sind Ca.-Angaben

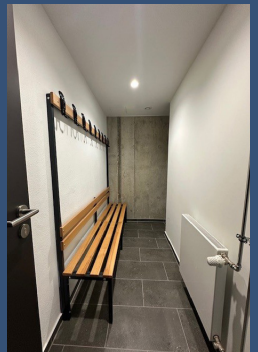
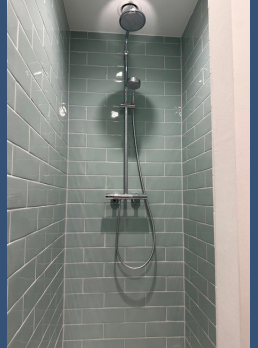


* Alle Maßangaben sind Ca.-Angaben



Grundausbau

- Redundantes Glasfaser
- Begrünte Höfe
- Anteilige Nutzung Terrasse 1.OG (280 m²)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Max. Schallschutz
- Hohlraumboden/Bodentanks mit Elektroverkabelung
- Bodenheizkonvektoren
- Mechanische Grundkühlung über Bodenkonvektoren
- Radlerduschen & Umkleiden (UG)
- Fahrradstellplätze (Hof)
- Glastrennwände für zwei Besprecher mit Teppich
- Sichtbetondecken & -wände
- Deckenhöhe 3 m
- Bodenbelag Linolium
- Küchenzeile





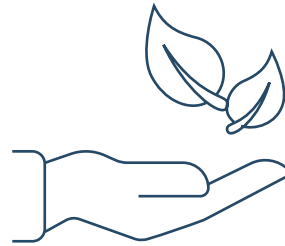
GREEN MOBILITY

Durch die Nähe zur Rad-Schnellverbindung & ÖPNV, werden moderne Mobilitätsansprüche bedient



GREEN LEASE

Offener Nachhaltigkeitsdialog mit den Mietern sowie Gebäudewirtschaftung nach ökologischen Gesichtspunkten



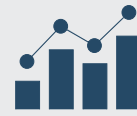
ENERGY MONITORING

Nachhaltige Strom- & Energie-Überwachung



ENERGY EFFICIENCY

Energieeffiziente Gebäudeinfrastruktur durch Investition in modernste Raumlufttechnik



AUDITS

Erfahrene Experten unterstützen mit Waste-, Water-, & Electricity-Audits bei der Entwicklung eines Geschäftsenergieplans



GET IN TOUCH!

JOHS. REESE IMMOBILIEN CONSULTING GMBH

Potsdamer Platz 9
10117 Berlin

 reeseconsult.de

Bettina Zuelsdorf
Vermietungskoordination

☎ + 49 (0) 172 208 34 85
+ 49 (0) 30 20 29 53 13
bettina.zuelsdorf@reeseconsult.de



Peter Behrenswerth
Geschäftsführung

☎ + 49 (0) 172 251 91 89
+ 49 (0) 30 20 29 53 11
peter.behrenswerth@reeseconsult.de

08/25

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BE-2021-003707916

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gültig bis: 22.06.2031

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	103 Großraumbüro (ab sieben Arbeitsplätze)	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Prinzessinnenstraße 17-18, 10969 Berlin	
Gebäudeteil	Haus 1 und 2 (Vorderhaus)	
Baujahr Gebäude ³	2021	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021	
Nettogrundfläche ⁵	5691 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Kälte
Art der Lüftung/Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <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 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

Ingenieurbüro Axel C. Rahn GmbH
Ingenieurbüro Axel C. Rahn GmbH Die Bauphysiker.
M.Sc.Dipl.-Ing.(FH) Andrea Jobst
Lützowstraße 70
10785 Berlin

23.06.2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BE-2021-003707916

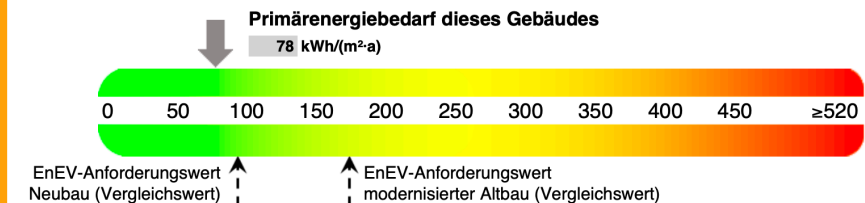
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 78 kWh/(m²·a)

Anforderungswert 92 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV

☐ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

☐ Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für						
Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Erdgas H	51,3	0	0	0	5,1	56,4
allgemeiner Strommix	0,8	0	9,9	0,9	0,8	12,4

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

56 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

12 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Umweltenergie (Kälte-1) [kgp-W]	77 %
Art:	
Deckungsanteil:	%
	%

Ersatzmaßnahmen ⁷

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	<1> Großraumbüro	2804	49,27
2	<2> Verkehrsfläche T>=19°C	799	14,04
3	<3> Verkehrsfläche T<19°C	172	3,02
4	<4> Besprechung	445	7,82
5	<5> sonstiger Aufenthalt	386	6,78
6	<6> Lager/ Technik T>=19°C	66	1,16
7	<7> Lager/Technik T<19°C	751	13,2
<input checked="" type="checkbox"/> weitere Zonen in Anlage			

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau

⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁴ nur bei Neubau

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau

⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau

⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG