



Prinzessinnenstraße 17

10969 Berlin - Kreuzberg



03
Der Stadtplan

04
Die Location

05
Das Objekt

06
Bilder Objekte & Höfe

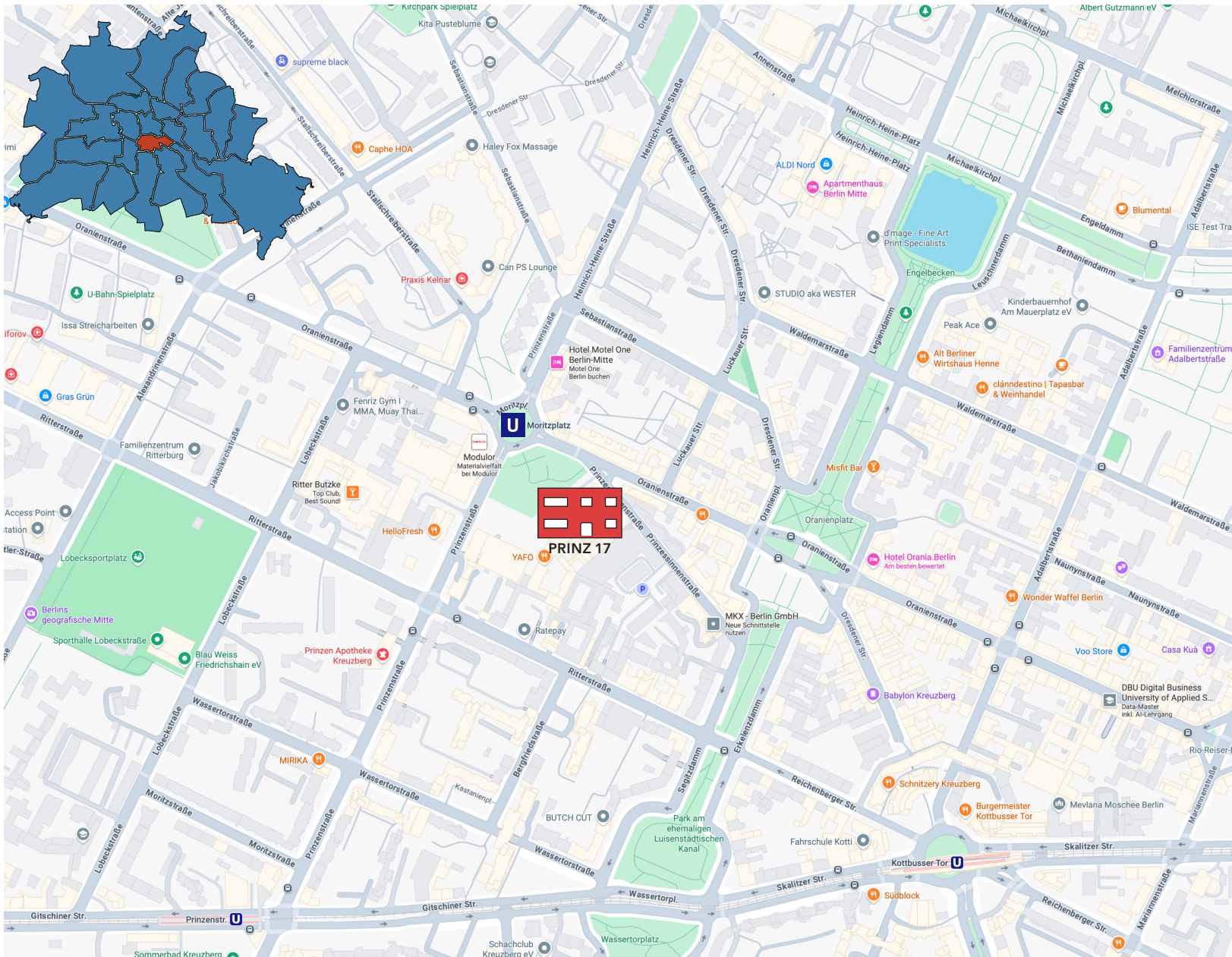
08
Übersicht Mietflächen

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

8 Min

Alexanderplatz



Hotel Orania



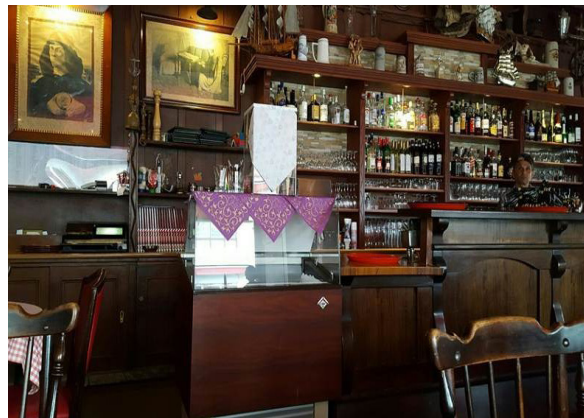
Lenné Park (Oranienplatz)



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



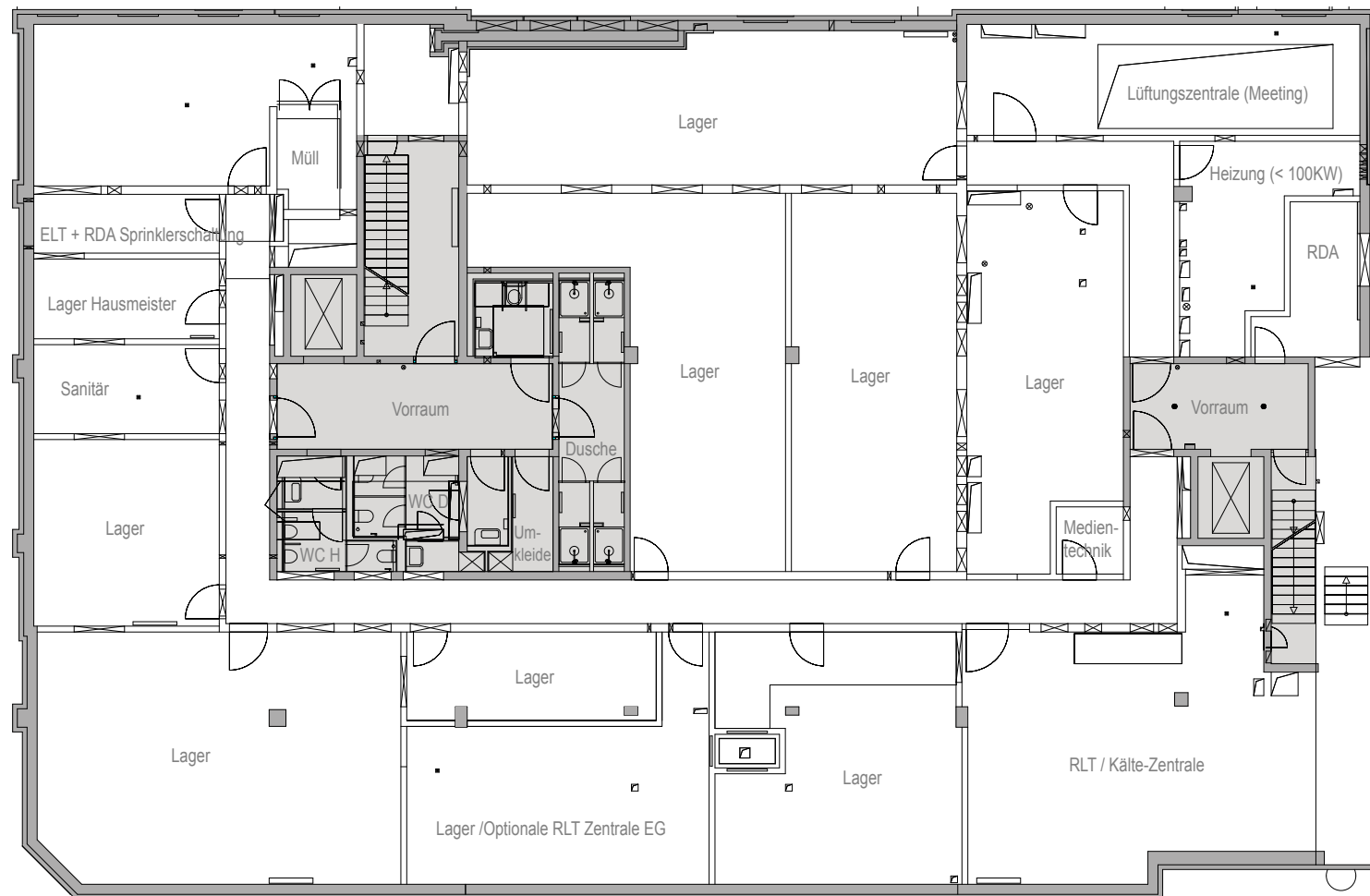
	Mietfläche gif / BGF	Miete ab gif / BGF	NBK ab gif / BGF
1.OG	412,40 / 512,22 m²	31,25 / 25,97 €/m²	4,35 / 3,50 €/m²
2.OG	409,38 / 512,22 m²	29,92 / 23,92 €/m²	4,35 / 3,50 €/m²
5.OG	409,19 / 512,21 m²	32,50 / 25,97 €/m²	4,35 / 3,50 €/m²
Parken Rad (Hof)	100 Radstellplätze		
Parken PKW (TG)	-	-	-

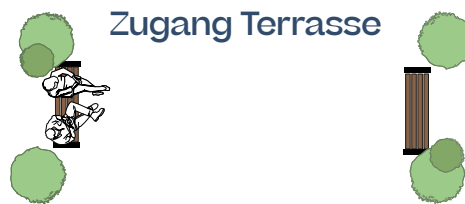
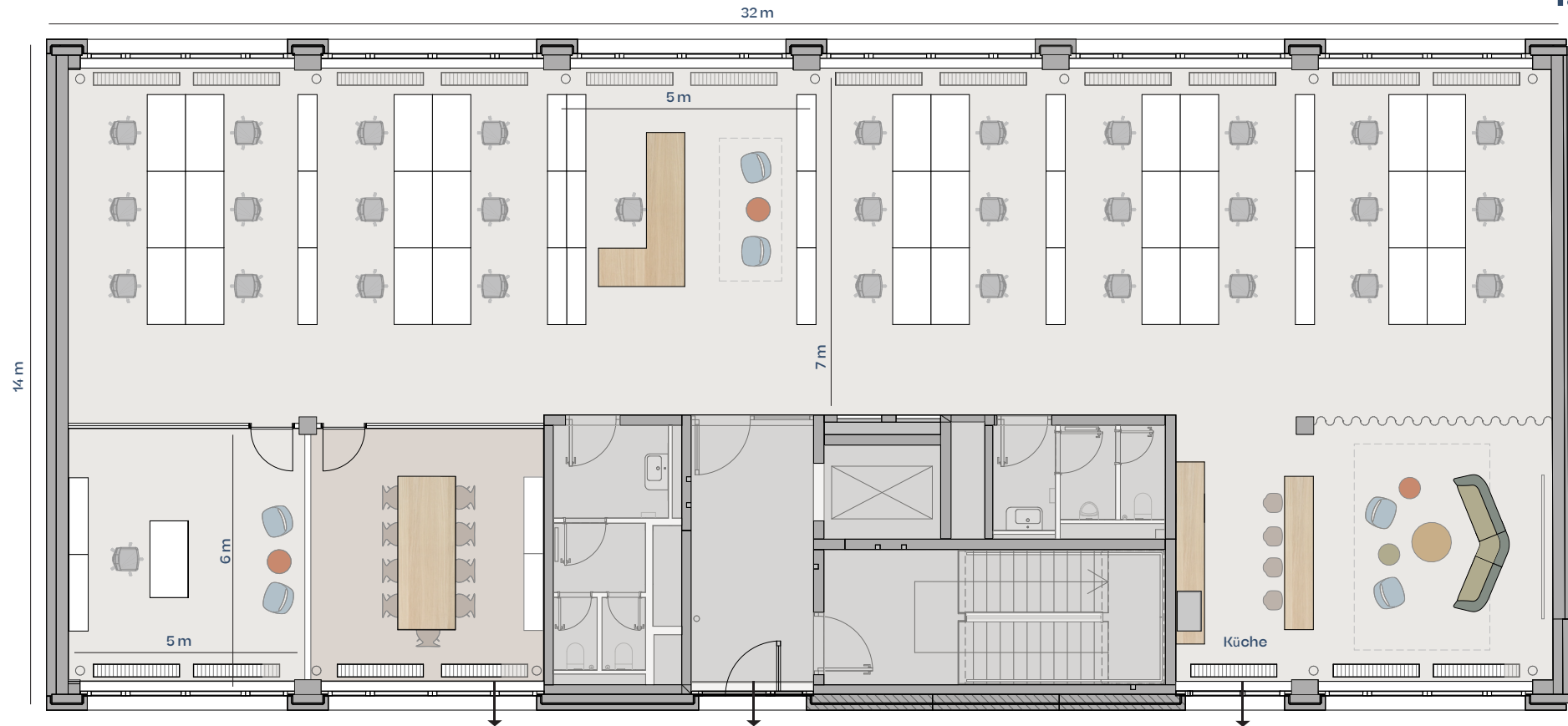
Miete inkl. Grundausbau (Seite 11)

Terrasse im 1.OG wird gemeinschaftlich von allen Mietern genutzt

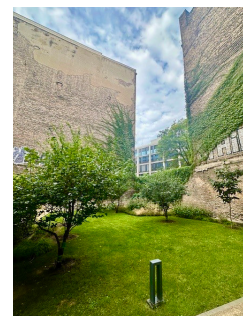
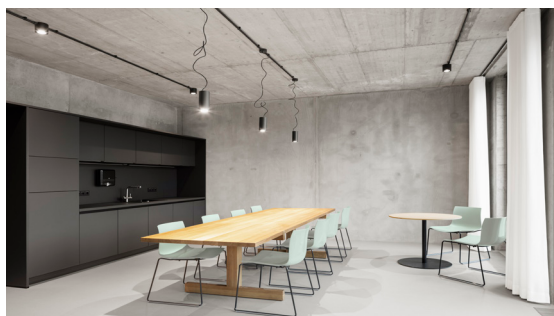
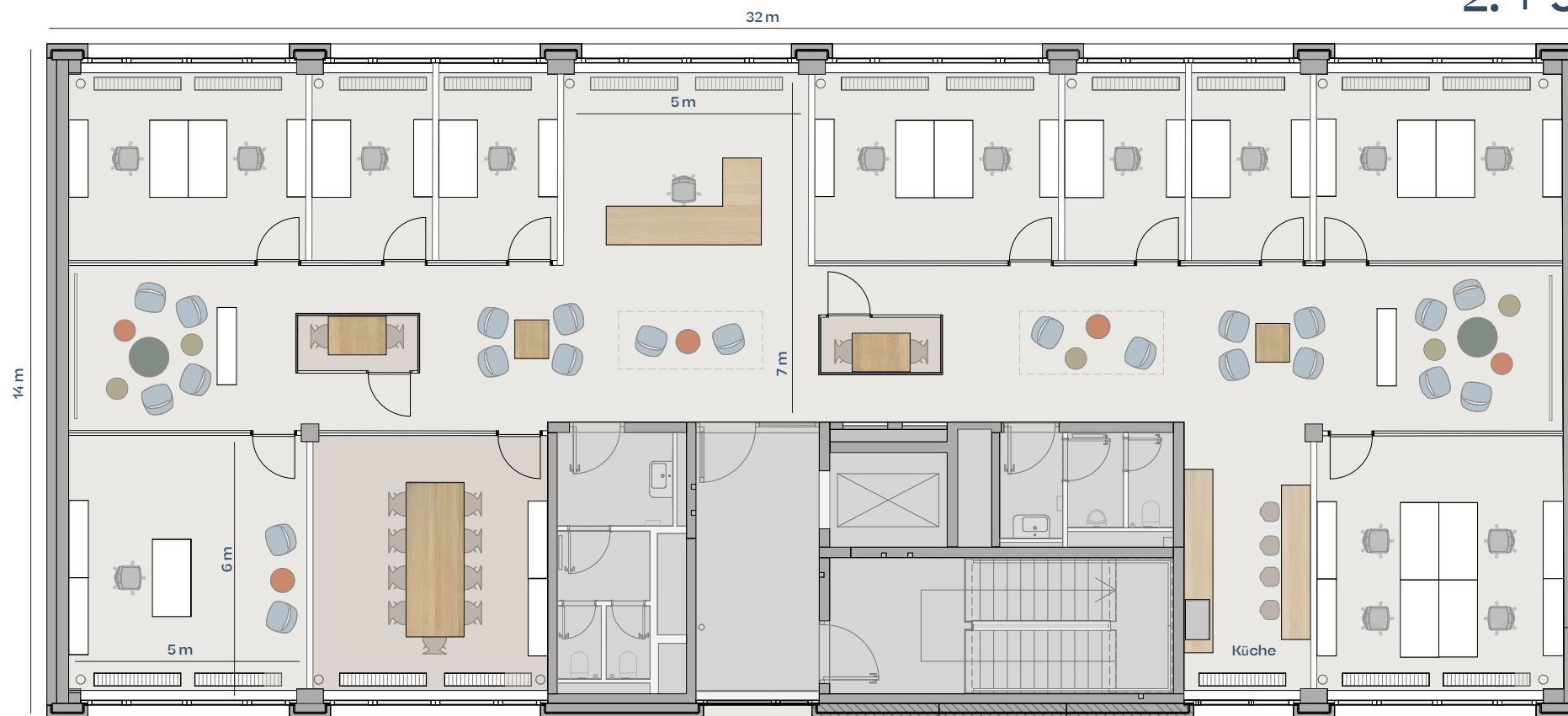
Alle Flächenangaben sind Ca.-Werte







* Alle Maßangaben sind Ca.-Angaben

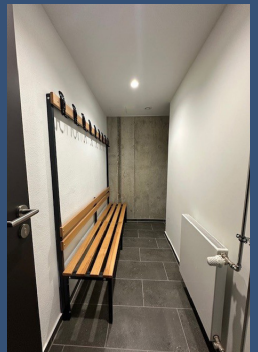
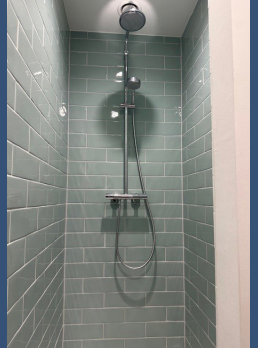


* Alle Maßangaben sind Ca.-Angaben



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





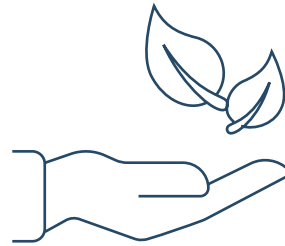
GREEN MOBILITY

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



GREEN LEASE

Offener Nachhaltigkeitsdialog mit den Mietern sowie Gebäudewirtschaftung nach ökologischen Gesichtspunkten



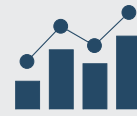
ENERGY MONITORING

Nachhaltige Strom- & Energie-Überwachung



ENERGY EFFICIENCY

Energieeffiziente Gebäudeinfrastruktur durch Investition in modernste Raumluftechnik



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

Lucia Demmel

Vermietungskoordination

☎ + 49 (0) 162 23 23 117
+ 49 (0) 30 20 29 53 18
lucia.demmel@reeseconsult.de

Peter Behrenswerth

Geschäftsführung

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

01/26

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 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)	Gebäudelfoto (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	☒ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☒ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ Vermietung/Verkauf ☐ 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 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 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 18.11.2013

Registriernummer ² BE-2021-003707916

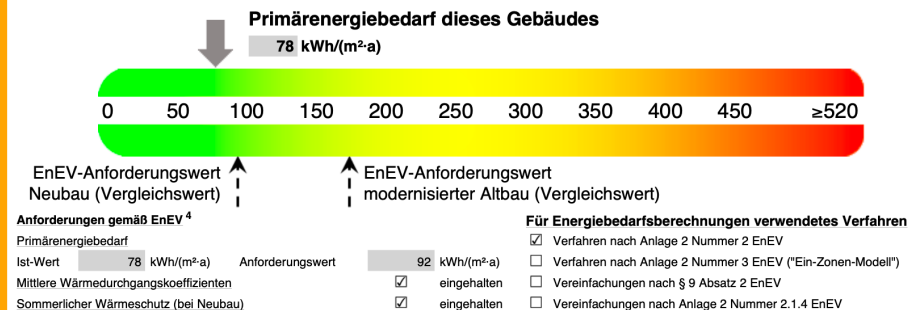
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für						
Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingegebene 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
☒ 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 nur bei Neubau

⁴ nur bei Neubau

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau

⁷ nur bei Neubau

⁸ nur bei Neubau

⁹ nur bei Neubau

¹⁰ nur bei Neubau

¹¹ nur bei Neubau

¹² nur bei Neubau

¹³ nur bei Neubau

¹⁴ nur bei Neubau

¹⁵ nur bei Neubau

¹⁶ nur bei Neubau

¹⁷ nur bei Neubau

¹⁸ nur bei Neubau

¹⁹ nur bei Neubau

²⁰ nur bei Neubau

²¹ nur bei Neubau

²² nur bei Neubau

²³ nur bei Neubau

²⁴ nur bei Neubau

²⁵ nur bei Neubau

²⁶ nur bei Neubau

²⁷ nur bei Neubau

²⁸ nur bei Neubau

²⁹ nur bei Neubau

³⁰ nur bei Neubau

³¹ nur bei Neubau

³² nur bei Neubau

³³ nur bei Neubau

³⁴ nur bei Neubau

³⁵ nur bei Neubau

³⁶ nur bei Neubau

³⁷ nur bei Neubau

³⁸ nur bei Neubau

³⁹ nur bei Neubau

⁴⁰ nur bei Neubau

⁴¹ nur bei Neubau

⁴² nur bei Neubau

⁴³ nur bei Neubau

⁴⁴ nur bei Neubau

⁴⁵ nur bei Neubau

⁴⁶ nur bei Neubau

⁴⁷ nur bei Neubau

⁴⁸ nur bei Neubau

⁴⁹ nur bei Neubau

⁵⁰ nur bei Neubau

⁵¹ nur bei Neubau

⁵² nur bei Neubau

⁵³ nur bei Neubau

⁵⁴ nur bei Neubau

⁵⁵ nur bei Neubau

⁵⁶ nur bei Neubau

⁵⁷ nur bei Neubau

⁵⁸ nur bei Neubau

⁵⁹ nur bei Neubau

⁶⁰ nur bei Neubau

⁶¹ nur bei Neubau

⁶² nur bei Neubau

⁶³ nur bei Neubau

⁶⁴ nur bei Neubau

⁶⁵ nur bei Neubau

⁶⁶ nur bei Neubau

⁶⁷ nur bei Neubau

⁶⁸ nur bei Neubau

⁶⁹ nur bei Neubau

⁷⁰ nur bei Neubau

⁷¹ nur bei Neubau

⁷² nur bei Neubau

⁷³ nur bei Neubau

⁷⁴ nur bei Neubau

⁷⁵ nur bei Neubau

⁷⁶ nur bei Neubau

⁷⁷ nur bei Neubau

⁷⁸ nur bei Neubau

⁷⁹ nur bei Neubau

⁸⁰ nur bei Neubau

⁸¹ nur bei Neubau

⁸² nur bei Neubau

⁸³ nur bei Neubau

⁸⁴ nur bei Neubau

⁸⁵ nur bei Neubau

⁸⁶ nur bei Neubau

⁸⁷ nur bei Neubau

⁸⁸ nur bei Neubau

⁸⁹ nur bei Neubau

⁹⁰ nur bei Neubau

⁹¹ nur bei Neubau

⁹² nur bei Neubau

⁹³ nur bei Neubau

⁹⁴ nur bei Neubau

⁹⁵ nur bei Neubau

⁹⁶ nur bei Neubau

⁹⁷ nur bei Neubau

⁹⁸ nur bei Neubau

⁹⁹ nur bei Neubau

¹⁰⁰ nur bei Neubau

¹⁰¹ nur bei Neubau

¹⁰² nur bei Neubau

¹⁰³ nur bei Neubau

¹⁰⁴ nur bei Neubau

¹⁰⁵ nur bei Neubau

¹⁰⁶ nur bei Neubau

¹⁰⁷ nur bei Neubau

¹⁰⁸ nur bei Neubau

¹⁰⁹ nur bei Neubau

¹¹⁰ nur bei Neubau

¹¹¹ nur bei Neubau

¹¹² nur bei Neubau

¹¹³ nur bei Neubau

¹¹⁴ nur bei Neubau

¹¹⁵ nur bei Neubau

¹¹⁶ nur bei Neubau

¹¹⁷ nur bei Neubau

¹¹⁸ nur bei Neubau

¹¹⁹ nur bei Neubau

¹²⁰ nur bei Neubau

¹²¹ nur bei Neubau

¹²² nur bei Neubau

¹²³ nur bei Neubau

¹²⁴ nur bei Neubau

¹²⁵ nur bei Neubau

¹²⁶ nur bei Neubau

¹²⁷ nur bei Neubau

¹²⁸ nur bei Neubau

¹²⁹ nur bei Neubau

¹³⁰ nur bei Neubau

¹³¹ nur bei Neubau

¹³² nur bei Neubau

¹³³ nur bei Neubau

¹³⁴ nur bei Neubau

¹³⁵ nur bei Neubau

¹³⁶ nur bei Neubau

¹³⁷ nur bei Neubau

¹³⁸ nur bei Neubau

¹³⁹ nur bei Neubau

¹⁴⁰ nur bei Neubau

¹⁴¹ nur bei Neubau

¹⁴² nur bei Neubau

¹⁴³ nur bei Neubau

¹⁴⁴ nur bei Neubau

¹⁴⁵ nur bei Neubau

¹⁴⁶ nur bei Neubau

¹⁴⁷ nur bei Neubau

¹⁴⁸ nur bei Neubau

¹⁴⁹ nur bei Neubau

¹⁵⁰ nur bei Neubau

¹⁵¹ nur bei Neubau

¹⁵² nur bei Neubau

¹⁵³ nur bei Neubau

¹⁵⁴ nur bei Neubau

¹⁵⁵ nur bei Neubau

¹⁵⁶ nur bei Neubau

¹⁵⁷ nur bei Neubau

¹⁵⁸ nur bei Neubau

¹⁵⁹ nur bei Neubau

¹⁶⁰ nur bei Neubau

¹⁶¹ nur bei Neubau

¹⁶² nur bei Neubau

¹⁶³ nur bei Neubau

¹⁶⁴ nur bei Neubau

¹⁶⁵ nur bei Neubau

¹⁶⁶ nur bei Neubau

¹⁶⁷ nur bei Neubau

¹⁶⁸ nur bei Neubau

¹⁶⁹ nur bei Neubau

¹⁷⁰ nur bei Neubau

¹⁷¹ nur bei Neubau

¹⁷² nur bei Neubau

¹⁷³ nur bei Neubau

¹⁷⁴ nur bei Neubau

¹⁷⁵ nur bei Neubau

¹⁷⁶ nur bei Neubau

¹⁷⁷ nur bei Neub