ROBERT VOGEL GMBH & CO
KOMMANDITGESELLSCHAFT

Exposé Nr. **1067_5. OG** | Büro [Vermietung] | frei ab 01.09.2026

Direkt vom Eigentümer: Einzigartige Bürofläche im DOCKLAND



Fläche	1228 m²
Etage	5

Grundmiete	30.700 €
NK/HK	7.982 €
Gesamtmiete	38.682 €
Kaution	138.000 €

Ansprechpartner

Bürovermietung

eMail:
buero@robertvogel.de

Telefon:
+49 40 355510

Energieausweis

Verbrauchsausweis · Nichtwohngebäude

Endenergieverbrauch Wärme
0 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch Strom
0 kWh/(m²·a)

Wesentlicher Energieträger
Fernwärme

Baujahr Gebäude
2006

Warmwasser enthalten
nein

Beschreibung

DOCKLAND ist eines der architektonisch spektakulärsten Gebäude in Hamburg. Das Architektenteam Bothe Richter Teherani hat das außergewöhnlich 7-geschossige Gebäude geplant. Das gläserne, parallelogrammförmige Bürohaus verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 6.500 m² und ragt wie ein Schiffsbug 40 Meter frei über der Elbe. Das für das Bauwerk erstellte Grundstück befindet sich zwischen dem Fischereihafen und der Elbe. Mit dieser besonderen Lage bildet es ein neues „Tor zur Stadt“. Von der Aussichtsfläche aus kann man den atemberaubenden Blick über den Hamburger Hafen genießen. Erschlossen wird die Aussichtsform über eine Freitreppe. DOCKLAND verfügt über einen Anleger der HADAG-Hafenfähre mit regelmäßigem Fährbetrieb. In der hauseigenen Garage können PKW-Stellplätze zu € 180,00 Stück/mtl. oder auf der Außenfläche zu € 130,00 Stück/mtl. angemietet werden.

Ausstattungsbeschreibung

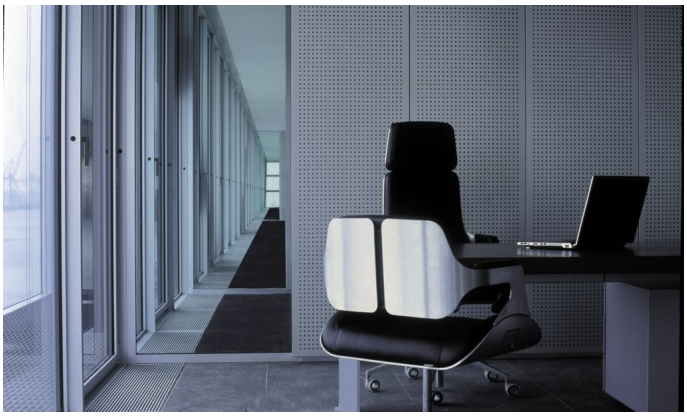
Die angebotene Fläche befinden sich im 5. Obergeschoss mit ca. 1.228,00 m² und ist hochwertig ausgestattet. Die Raumaufteilung erfolgt in Absprache mit dem neuen Mieter.

Wohnlagebeschreibung

Das DOCKLAND befindet sich am Beginn der so genannten „Hamburger Perlenkette” und zeichnet sich damit durch seine einzigartige Top-Lage aus. Der Bürokomplex befindet sich direkt am Elbufer zwischen Övelgönne und dem Fischmarkt. Die Hamburger Innenstadt ist in wenigen Autominuten erreichbar. Über die „Große Elbstraße” ist eine Anbindung an das westliche Hamburger Verkehrsnetz gegeben. Durch die fußläufig erreichbare S-Bahnstation Königstraße und einer Buslinie zum Altonaer Bahnhof ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die A7 Richtung Flensburg/Hannover bzw. Bremen ist in ca. 20 Minuten mit dem PKW erreichbar.

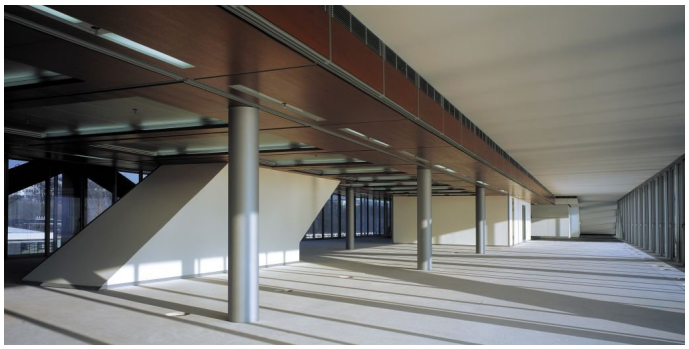
Weitere Beschreibung

Die Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Dieses Mietangebot ist freibleibend. Zwischenvermietung und Irrtum sind vorbehalten. Die enthaltenden Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Die Vermietung erfolgt durch den Eigentümer, dem Mieter entstehen keine Vertragsabschlussgebühren oder Provisionszahlungen.





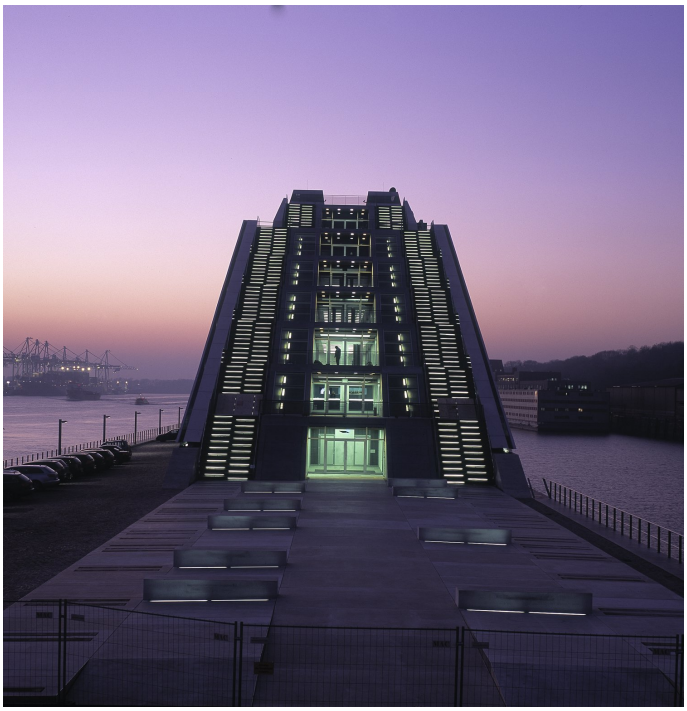


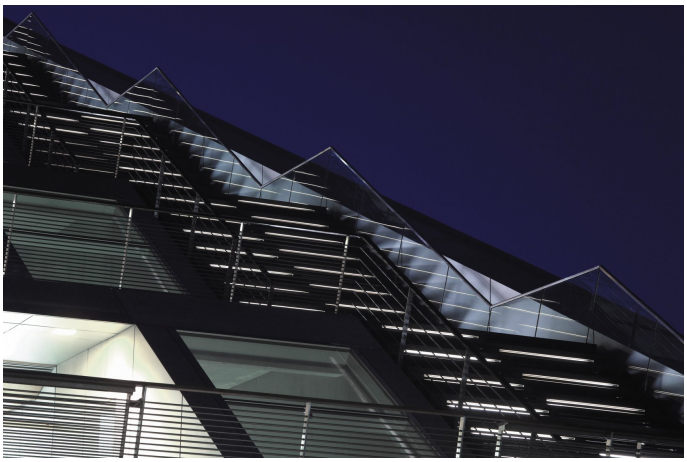







degussa







ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 06.01.2035 Registriernummer: HH-2025-005502076 1

Gebäude

Nutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude
Adresse	Von-der-Strissen-Str. 9 22767 Hamburg
Gebäudeteil	Gesamt Gebäude Objekt= 1067
Baujahr Gebäude / Modernisierungen	2005 2005
Nutzfläche	7.904,8 m²
Wesentliche Energieträger für Heizung	Fernwärme
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom
Erneuerbare Energien	Art Nutzung
Art der Lüftung	☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Passive Kühlung ☐ Gebäude-Kälte ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☒ Kühlung von Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Anzahl der Wohnungen	Anzahl: 0
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Aushang/Sicht ☐ 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. Die Vergleichskennwerte beziehen sich auf typische Anwendungsrandbedingungen. Die tatsächlichen Verbrauchswerte können durch abweichende Randbedingungen nach § 80 Absatz 2 GEG, die eingetretenen Verschattungseffekte und die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Hilfestellungen – siehe Seite 5**) erheblich abweichen.

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

Datenerhebung Bedarfsrechnung durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

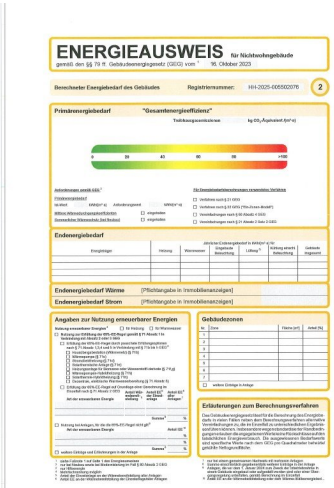
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

BKR INGENIEURE
Beratende Ingenieure
Partnerschafts GmbB
Bahnhofstraße 2
24568 Kaltenkirchen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 06.01.2025



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HH-2025-005502076 2

Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen kg CO_2-Äquivalent (kgCO2e)

0 30 45 60 90 >160

Anforderungen gemäß GEG

Referenzgebäude

Art	Anforderungswert	WW/EW =[-]
Höchst-Wärmeschutzeigenschaften		☐ eingehalten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Nachweis)		☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach § 21 GEG

☐ Verfahren nach § 20 GEG (Pflichten Anteil*)

☐ Vereinfachungen nach § 20 Absatz 4 GEG

☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 3 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m² a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Lüftung	Kühlung erneuerbare Bereitstellung	Kühlung erneuerbare Bereitstellung	Gebäude insgesamt

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien* ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit § 71a Absatz 1 bis 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch erneuerbare Ersatzmaßnahmen nach § 71 Absatz 12 in Verbindung mit § 71a bis § 71f GEG*

☐ Wärmepumpe (§ 71a)

☐ Stromdirektheizung (§ 71a)

☐ Gasheizung-Hybridheizung (§ 71b)

☐ Biomasseheizung-Hybridheizung (§ 71c)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71d)

☐ Fernwärme- oder Fernkälteanlage (§ 71j) Gesamteffizienzwert (§ 71j)

☐ Erfüllung der 80%-EE-Regel mit Einzelfall-Nachweis durch Anlagen- und Gebäudetechnik nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE* Heizung	Anteil EE* Warmwasser	Anteil EE* Kühlung

Mit der erneuerbaren Energie

	Quelle* %
	Anteil EE* %
	%
	%
	Quelle* %
	Anteil EE* %
	%
	%

☐ Nutzung von Anlagen, für die die KfW/L/ET-Regel nicht gilt* Art der erneuerbaren Energie

	Quelle* %
	Anteil EE* %
	%
	%
	Quelle* %
	Anteil EE* %
	%
	%

☐ weitere Gültige und Erläuterungen in der Anlage

Gebäudezonen

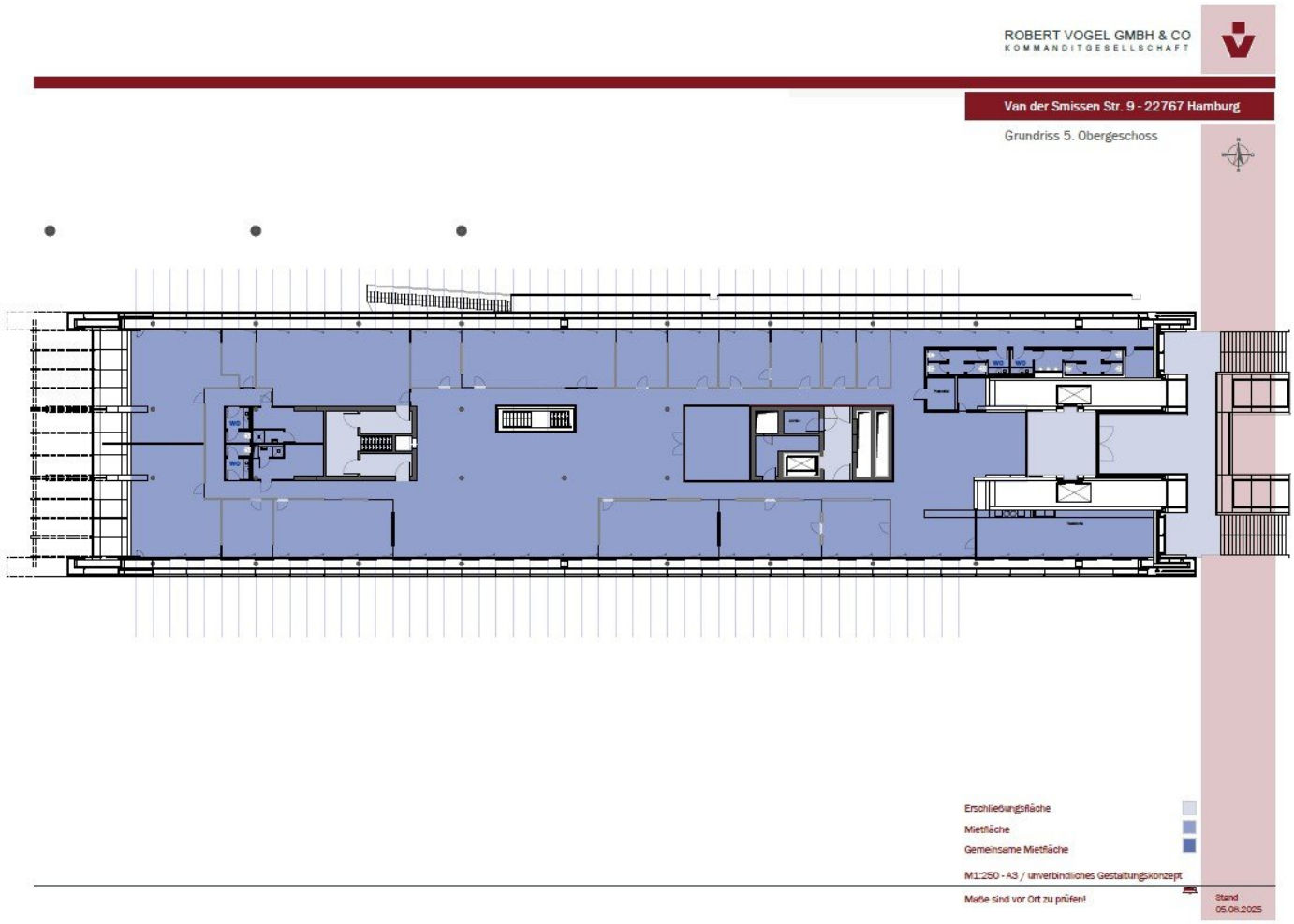
Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

☐ weitere Gültige in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäude wird gegenwärtig/künftig für die Berechnung des Energiebedarfs in einen Falles neben dem Berechnungsverfahren alle halbe Jahre Verbrauchsdaten erfassen, auswerten und dokumentieren, Nutzungsrandbedingungen entsprechend der Standardbedingungen nach der eingesetzten Wärmeschutzklasse anpassen und Abweichungen dokumentieren. Die Verbrauchsdaten sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizter Nettogrundfläche.

* nur bei einem gemischten Verfahren mit weiteren Anlagen
** Anlagen, die vor dem 1. Januar 2009 eingebaut wurden
*** Anlagen, die vor dem 1. Januar 2009 zum Zweck der Inbetriebnahme in Betrieb genommen wurden, gelten Berechnung als Einzelfall
**** Anlagen, die vor dem 1. Januar 2009 zum Zweck der Inbetriebnahme in Betrieb genommen wurden, gelten Berechnung als Einzelfall


ROBERT VOGEL GMBH & CO
KOMMANDITGESELLSCHAFT
Van der Smissen Str. 9 - 22767 Hamburg
Grundriss 5. Obergeschoss
Erschließungsfläche
Mietfläche
Gemeinsame Mietfläche
M1:250 - A3 / unverbindliches Gestaltungskonzept
Maße sind vor Ort zu prüfen!
Stand
05.08.2025