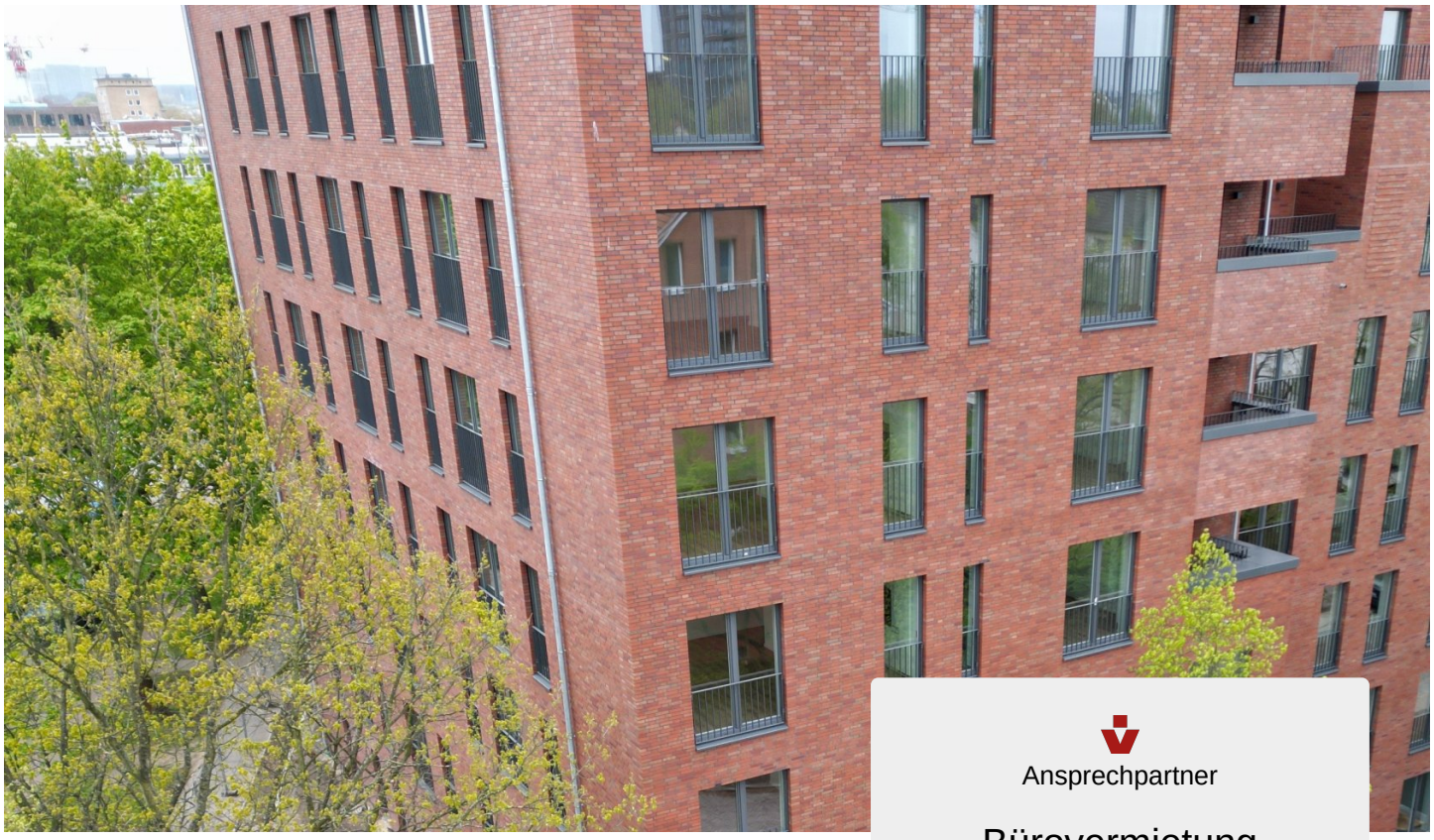
ROBERT VOGEL GMBH & CO
KOMMANDITGESELLSCHAFT

Exposé Nr. **1121_00** | Büro [Vermietung] | frei ab 01.06.2026

Direkt vom Eigentümer: Attraktive Laden-/Bürofläche mit Alsternähe in Barmbek-Süd



Ansprechpartner

Bürovermietung

eMail:
buero@robertvogel.de

Telefon:
+49 40 355510

Lohkoppelstraße 21
22047 Wandsbek

Fläche	95 m²
Etage	0

Grundmiete	1.910 €
NK/HK	401 €
Gesamtmiete	2.311 €
Kaution	8.250 €

Energieausweis
Verbrauchsausweis · Nichtwohngebäude

Endenergieverbrauch Wärme
0 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch Strom
1 kWh/(m²·a)

Wesentlicher Energieträger
Fernwärme

Baujahr Gebäude
2026

Warmwasser enthalten
nein

Beschreibung

In der Lohkoppelstraße 21 entstand in diesem Jahr (2026) ein hochwertiger Rotklinkerbau mit 3.500 m² Wohnfläche. Das Nachverdichtungsprojekt umfasst 75 Mietwohnungen sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Das Gebäude besteht aus sieben oberirdischen Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, ausgestattet mit Schallschutzfassaden für optimalen Wohnkomfort. Begrünte Dachflächen, eine Photovoltaik-Anlage und die Einhaltung aktueller Energiestandards berücksichtigen nachhaltige Aspekte.

Ausstattungsbeschreibung

Die angebotene Gewerbemietfläche liegt gut sichtbar auf der Ecke des Gebäudes im Erdgeschoss und verfügt über bodentiefe Fenster. Die Fläche befindet sich im veredelten Rohbauzustand und wird nach Absprache mit dem neuen Mieter übergeben.

Weitere Beschreibung

Die Preise verstehen sich zuzüglich 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.





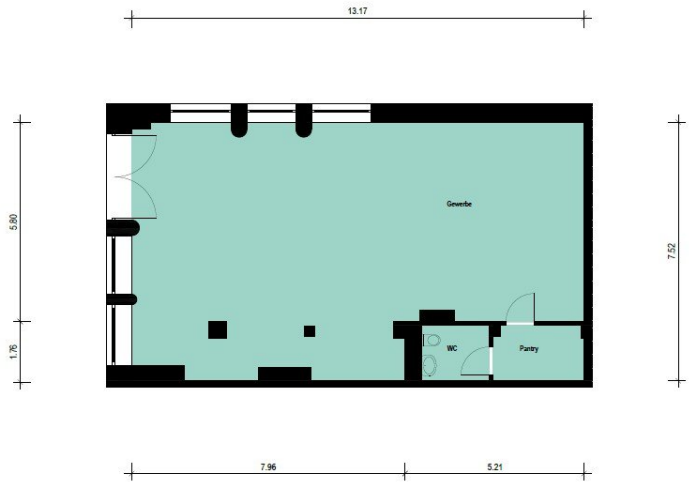


ROBERT VOGEL GMBH & CO
KOMMANDITGESELLSCHAFT

Lohkoppelstraße 21 - 22083 Hamburg

Grundriss Erdgeschoss

EG Gewerbe



Erschließungsfläche

Mietfläche

Die Flächen wurden mit CAD ermittelt

Maße, Bad und Küchenelemente sind vor Ort zu prüfen!

M1:100 - A3 / unverbindliches Gestaltungskonzept

Maße sind vor Ort zu prüfen!

Stand
15.01.2026

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 8. August 2020

Gültig bis: **24.02.2036**

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus	
Adresse	Lohkoppelstr. 22589 Hamburg	
Gebäudeteil [2]	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude [3]	2022	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]		
Anzahl der Wohnungen	75	
Gebäudenutzfläche (A_N)	4.783,1 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ	
Erneuerbare Energien [3]	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ 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 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

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)

Christian Keller

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 25.02.2026

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

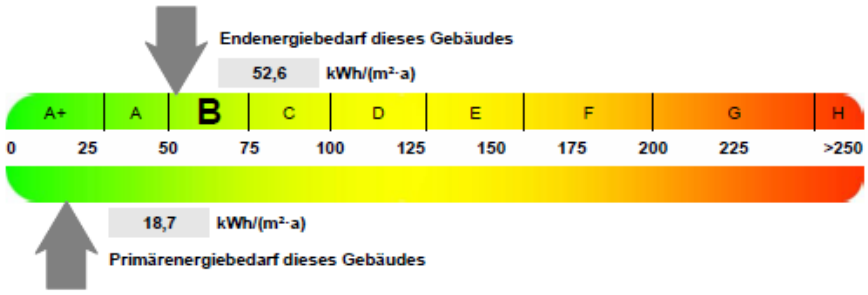
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 2,6 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 18,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 35,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,43 W/(m²·K) Anforderungswert 0,49 W/(m²·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] 52,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

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

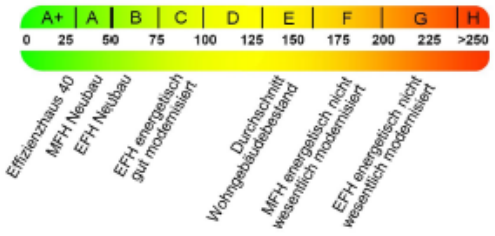
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	55,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	55,0 %

Maßnahmen zur Einsparung [3]

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 [4]



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 Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus