



# Hamburg Friedrich-Ebert-Damm 110-112

Vermietungsexposé



## Eckdaten

Baujahr	1968/1991/1994
Modernisierung	1994/1995/2000
Gesamtfläche	ca. 7.830 m <sup>2</sup>
Verfügbare Fläche	ca. 625 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse	Haus Nr. 110: Fachmarkt, 1-geschossig Haus Nr. 112: Bürohaus, 6-geschossig
TG-Stellplätze gesamt	257 im eigenen Parkhaus

## Objekt

Das Objekt besteht aus 3 Gebäudeteilen unterschiedlicher Baujahre. Das Büro- und Geschäftshaus mit 6 Geschossen wurde 1968 errichtet und 1995 umfassend saniert. Im Jahre 1990/1991 wurde der 1-geschossige Fachmarkt gebaut und 2000 umgebaut. 1994 wurde rückwärtig auf dem Grundstück des Hauptgebäudes das Parkhaus mit 4 Parkebenen errichtet. Hier finden sich Parkmöglichkeiten für 257 PKWs.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen am Bürohaus wurden 2001 durchgeführt. Das Objekt verfügt über eine moderne Glasfassade, ein zentrales Treppenhaus sowie eine Aufzugsanlage.

Der Innenausbau lässt sich in Absprache mit dem Mieter variabel gestalten.

## Verkehrsanbindung

Das Objekt befindet sich nordöstlich des Zentrums, im Stadtteil Wandsbek. In der näheren Umgebung befinden sich in erster Linie gewerblich genutzte Grundstücke mit Autohäusern, Lagerflächen, Büros und Einzelhandelsflächen.

Als nennenswerte Ein- und Ausfallsstraße ist der Friedrich-Ebert-Damm als „Automeile“ bekannt.

Neben dem Bürogebäude befindet sich im Flachbau ein gut frequentierter Media Markt.

Vor dem Objekt verkehrt eine Busverbindung, die nach wenigen Haltestellen zur U-Bahn-Haltestelle „Straßburger Straße“ führt.

Die Anschlussstellen an die BAB 1,25 und 255 sind zwischen 7-11 km entfernt und damit in ca. 10-15 Autominuten erreichbar.

## Entfernungen

Flughafen	11 km
Autobahn BAB 1,25,255	7-11 km
Hauptbahnhof	9 km
City / „Jungfernstieg“	11 km
Bus „Helbingtwiete“	0,1 km

## Ausstattung

Aufzüge	1
Treppenhäuser	1
Sonnenschutz	Innenjalousien
Verkabelung	Fensterbrüstungskanäle
Beleuchtung	mieterseitig

## Energieausweis

Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 11.04.2020 liegt vor.

Typ: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 274 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Wesentliche Energieträger: Strom, Erdgas H

Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger: 1968 / 1990

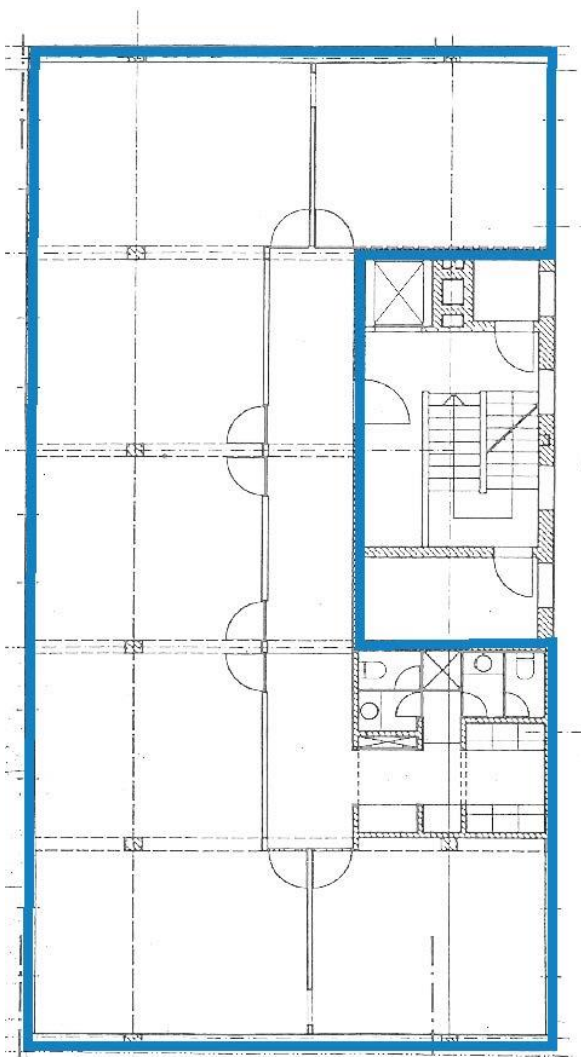
## Flächen / Mietpreise

Geschoss	Nutzung	Mietfläche	Verfügbar ab	Mietpreis* pro m <sup>2</sup> /mtl.
2. Obergeschoss	Büro	ca. 211,00 m <sup>2</sup>	kurzfristig	8,50 €/m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss	Büro	ca. 203,21 m <sup>2</sup>	kurzfristig	8,50 €/m <sup>2</sup>
5. Obergeschoss	Büro	ca. 211,00 m <sup>2</sup>	kurzfristig	8,50 €/m <sup>2</sup>
Parkhaus	Stellplätze			auf Anfrage

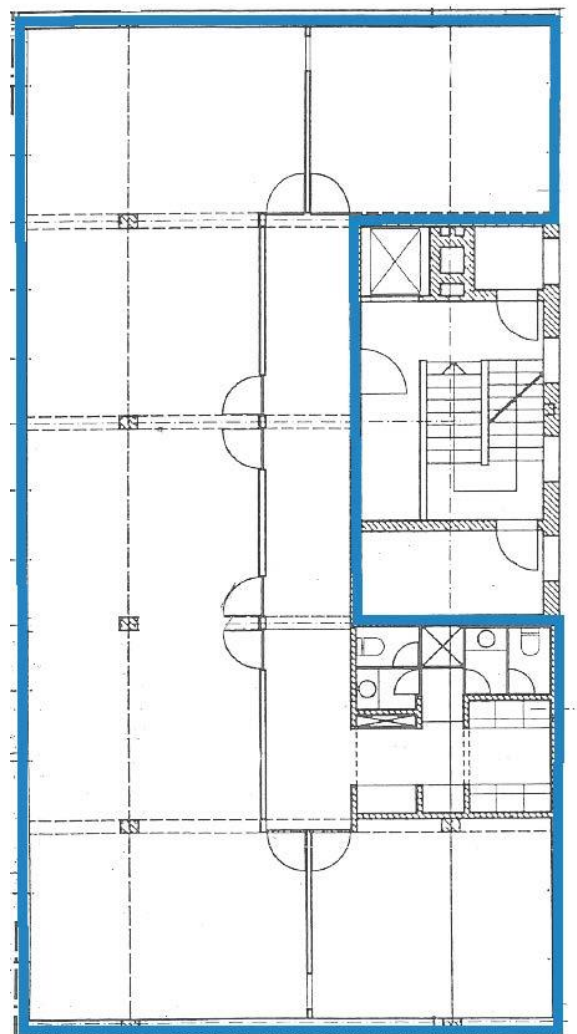
\*Mietpreis zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung (2,40 €/m<sup>2</sup>) zzgl. gesetzlicher USt.

Stand: 06.04.2017  
Grundrisse nicht maßstabsgerecht

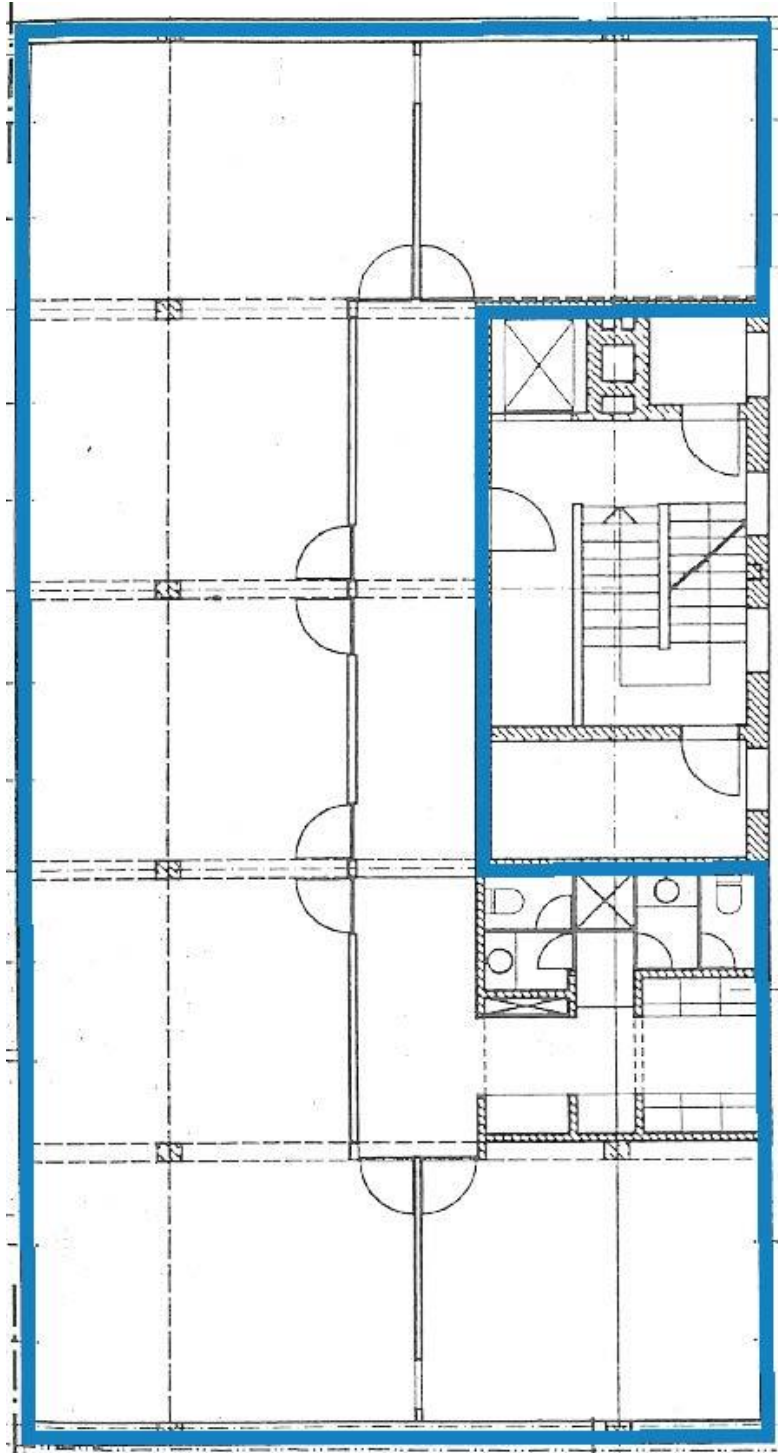
### Grundriss 2. Obergeschoss



### 3. Obergeschoss



## Grundriss 5. Obergeschoss



## Talanx AG

Talanx wuchs im vergangenen Jahrzehnt besonders stark und erzielte Prämieinnahmen von 31,1 Mrd. EUR für das Jahr 2016. Der Talanx-Konzern arbeitet als Mehrmarkenanbieter sehr erfolgreich in der Versicherungs- und Finanzdienstleistungsbranche. An der Spitze steht die Talanx AG, die die Aufgaben einer Management- und Finanzholding im Konzern übernimmt, selbst jedoch nicht im Versicherungsgeschäft tätig ist. Größter Aktionär der Talanx AG ist mit 79,0 Prozent der HDI V.a.G., ein Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit. Die übrigen 21 Prozent der Aktien befinden sich im Streubesitz.

Die Konzerngesellschaften arbeiten unter verschiedenen Marken. Dazu zählen HDI mit Versicherungen für Privat- und Firmenkunden sowie Industriekunden, Hannover Rück, einer der weltweit führenden Rückversicherer, die auf Bankenvertrieb spezialisierten neue leben, PB und TARGO Versicherungen sowie Ampega als Fondsanbieter und Vermögensverwalter. Der Talanx-Konzern ist tätig in den Geschäftsbereichen Industrieversicherung, Privat- und Firmenversicherung Deutschland, Privat- und Firmenversicherung International, Rückversicherung und im Bereich Vermögensverwaltung. Der Konzern mit Sitz in Hannover ist in ca. 150 Ländern aktiv.

## Talanx Immobilien Management GmbH

Die Talanx Immobilien Management GmbH ist ein Mitglied der Talanx-Gruppe, Deutschlands drittgrößter Versicherungsgesellschaft. Sie betreut und managt die Kapitalanlagen „Immobilien“ auf strategischer und operativer Ebene für die Gesellschaften des Talanx-Konzerns. Als professioneller Dienstleister der Asset-Klasse „Immobilien“ optimiert sie deren Wertsteigerung und bündelt hierzu die gesamte Wertschöpfungskette von der Akquisition über Projektentwicklung, Vermietungsmanagement, Bestandsoptimierung bis hin zum Desinvestment. Flankiert werden diese Bereiche durch das Risk-Management und ein strategisches Portfoliomanagement.

## Mietpreis

Die genannten Nettomietpreise basieren auf einer Kalkulation des Vermieters bei einer 5-jährigen Vertragslaufzeit und beinhalten einen Standardausbau der Mieteinheit durch den Vermieter (Wandstellung, Bodenbelag, Malerarbeiten, Sanitärarbeiten sowie Stellung einer Teeküche).

## Provision

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Zwischenvermietung und Irrtum vorbehalten.

## Haftungsausschluss

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen und Abbildungen sind unverbindlich. Das Exposé stellt kein Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages dar. Es sind im Falle eines Mietvertragsabschlusses allein die dort vertraglich vereinbarten Inhalte und Angaben maßgeblich. Die Talanx Immobilien Management GmbH einschließlich Geschäftsführern, Angestellten und Beratern sowie die Eigentümerin der Liegenschaft übernehmen keine Haftung, Gewährleistung und/oder sonstige Einstandspflichten im Zusammenhang mit dem Inhalt und/oder der Richtigkeit dieses Exposés. Eine Veröffentlichung dieses Angebotes in den Immobilien-Onlineportalen ist ausdrücklich untersagt.

## Ansprechpartner

Talanx Immobilien Management GmbH  
**Michael Hofstetter**  
Sachsenstraße 8  
20097 Hamburg  
Telefon: +49 (040) 238 91 250  
Fax: +49 (221) 790 799 4829  
E-Mail: michael.hofstetter@talanx.com  
Web: www.talanx-immobilien.com

Ein Objekt des **Talanx-Konzerns**

**Djam Mohebbi-Ahari, Mitglied der Geschäftsführung**  
**Michael C. Hoff, Prokurist**  
Charles-de-Gaulle-Platz 1  
50679 Köln  
Telefon: +49 (221) 790 799 828  
Fax: +49 (221) 790 799 4828  
E-Mail: vermietung@talanx.com  
Web: www.talanx-immobilien.com