



Einzelhandelsmietfläche

Friedheim 4 – 24944 Flensburg

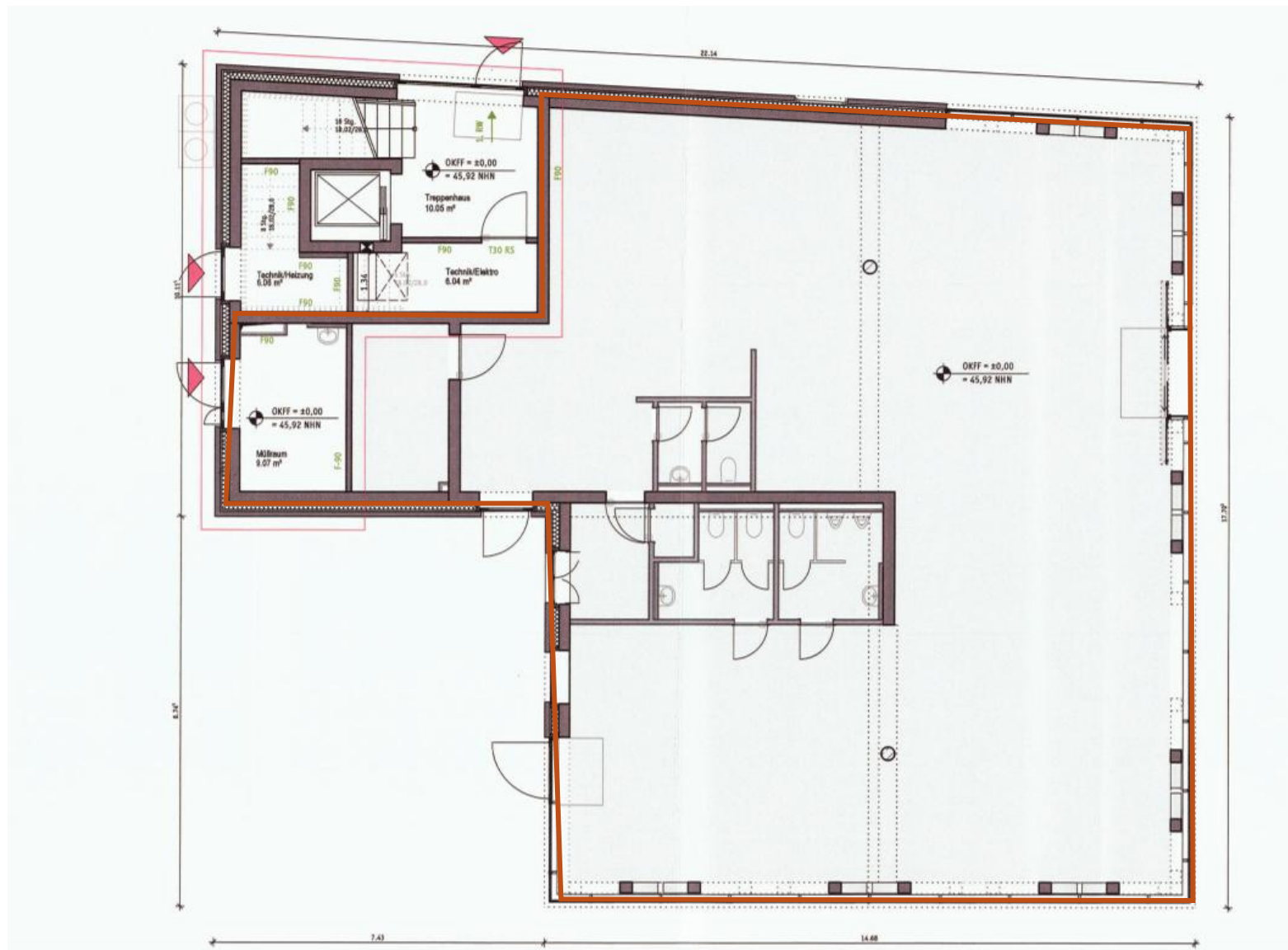
GVG Andresen mbH
Mittelweg 157
20148 Hamburg

Tel: 040 – 4147850
Fax 040 - 41478550

Key Facts

Position	Größe ca.	Beschreibung	Preis (Nettokaltmiete)
Erdgeschoss	281,50 m ²	Verkaufs- + Nebenflächen	
Schaufensterfront	Ca. 40 m		
Gesamt	281,50 m ²		8.250,- EUR

GRUNDRISSE



Grundriss Erdgeschoss, Friedheim 4



Ansicht Norden



Ansicht Osten

Ansicht Nord & Ost, Friedheim 4



Ansicht Süd & West, Friedheim 4

INNENANSICHTEN





WEITERE ANSICHTEN



Hansen's
Back CENTER

Hansen's
Back CENTER

1.29

1.29

1. DG



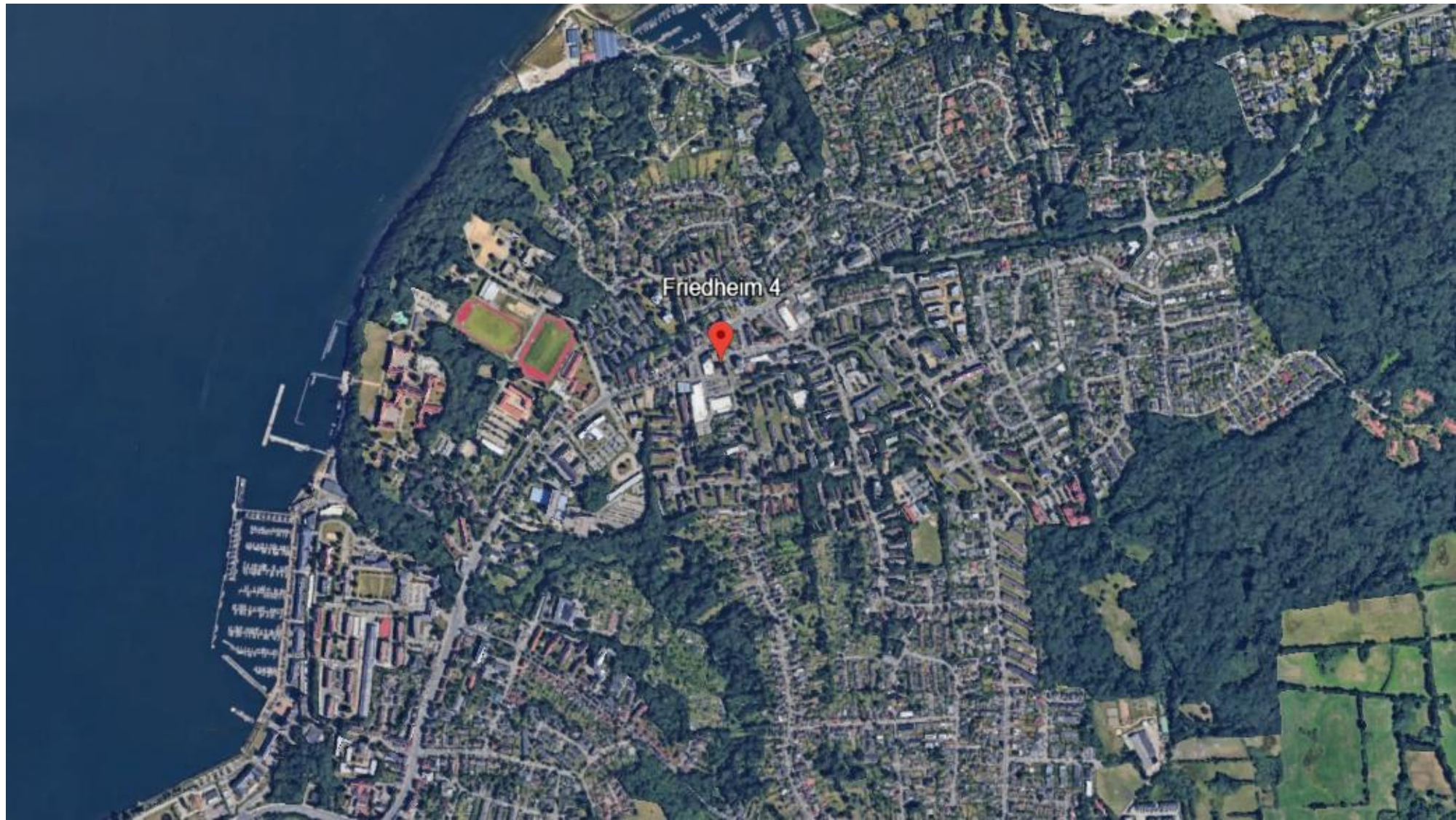








Friedheim 4



Friedheim 4

UMGEBUNG & LAGE

Flensburg

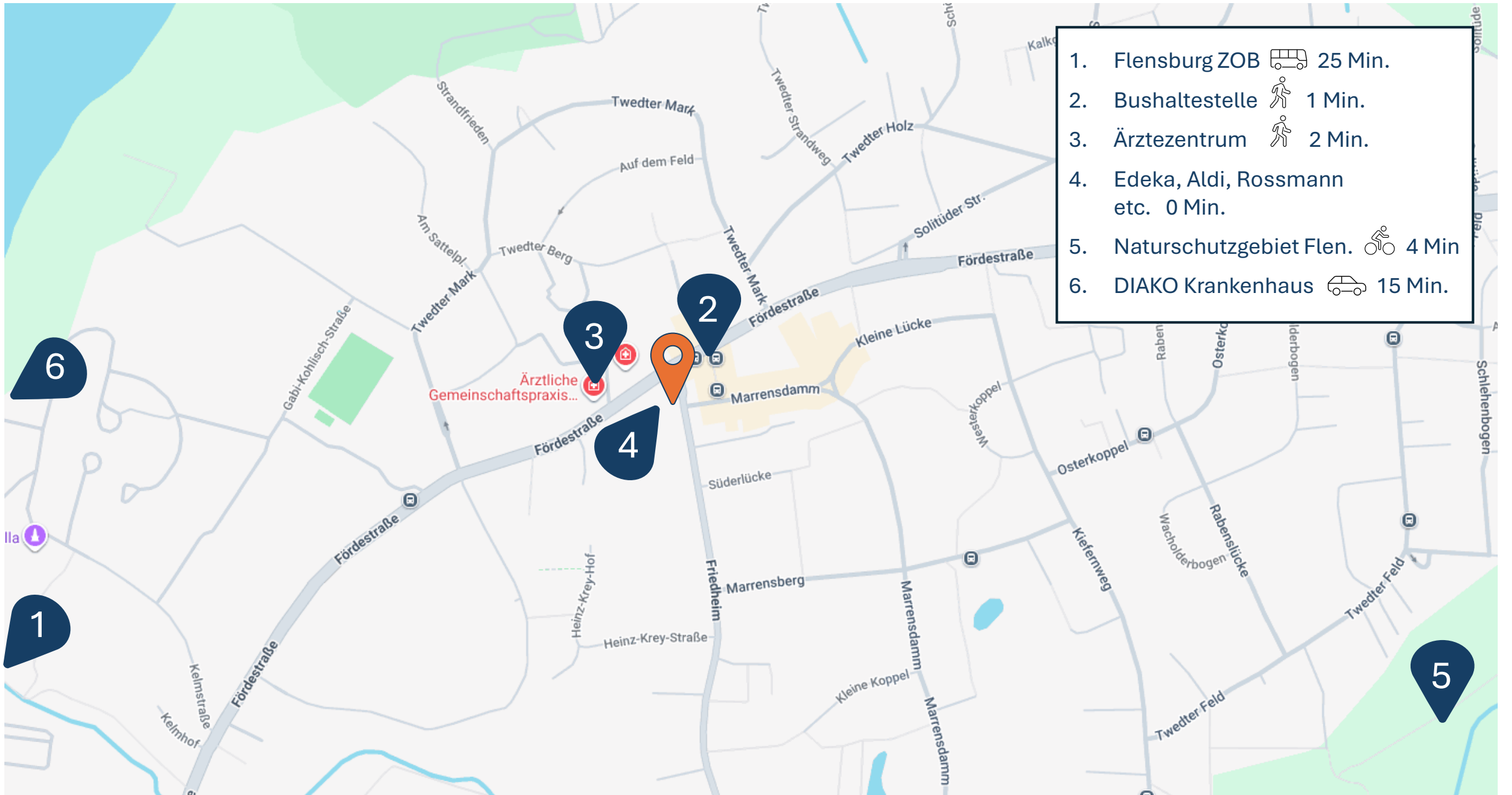
Die Gewerbefläche liegt in hervorragender Lage am Twedter Plack in Flensburg – einem zentralen und stark frequentierten Bereich der Stadt. Die Umgebung besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Sichtbarkeit, was sie besonders attraktiv für Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie macht.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich bekannte Einzelhändler wie EDEKA, ALDI, Rossmann und TEDI, die eine hohe Kundenfrequenz garantieren. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Erreichbarkeit mit dem Auto sind optimal, wodurch die Fläche für Kunden besonders leicht zugänglich ist.

Die großzügige Fläche von ca. 280 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt besonders durch die große, einladende Schaufensterfront, die eine ideale Präsentation von Produkten und Dienstleistungen ermöglicht.

Dank der zentralen Lage und der hohen Sichtbarkeit bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Geschäftsvorhaben in Flensburg.





- 1. Flensburg ZOB  25 Min.
- 2. Bushaltestelle  1 Min.
- 3. Ärztezentrum  2 Min.
- 4. Edeka, Aldi, Rossmann etc. 0 Min.
- 5. Naturschutzgebiet Flen.  4 Min
- 6. DIAKO Krankenhaus  15 Min.

Flurkarte

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: 09.03.2031

Registriernummer ¹ SH-2021-003567632
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Geschäftshaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Friedheim 4a+b, 24944 Flensburg	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	2017	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017	
Nettogrundfläche ⁵	871 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁶	Nah/Fernw. KWK, fossil	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: -----
Art der Lüftung/Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <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 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Ingenieurgesellschaft mbH
Röhler Ingenieure
Europastraße 33
24976 Handewitt

10.03.2021

Ausstellungsdatum

[Handwritten Signature]
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich. ⁴ Bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

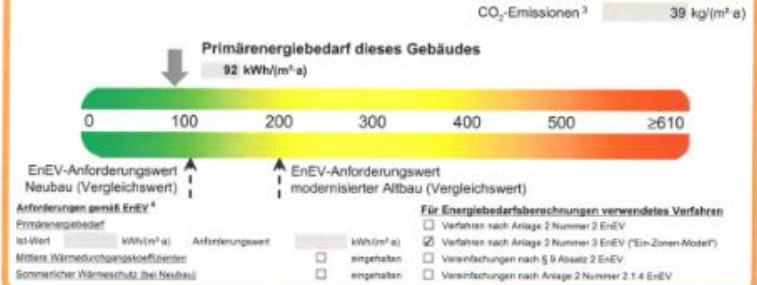
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ¹ SH-2021-003567632
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Primärenergiebedarf



Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
allgemeiner Stroms	0,8	0	16,1	0,5	0	17,4
Nettoverbrauch (inkl. Strom)	121,1	0	0	0	0	121,1

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 121 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 17 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

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

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

Ersatzmaßnahmen ⁷

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen 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	Hauptnutzung	871	100
2			
3			
4			
5			
6			
7			

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 freiwillig
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur Hilfsenergiebedarf
⁶ nur bei Neubau ⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

KONTAKT

Kontakt

GVG Andresen mbH

Gina Andresen

040 – 414 78 510

Gina.andresen@gvg-andresen.de