



## Einzelhandelsmietfläche

**Holm 44 – 24937 Flensburg**

GVG Andresen mbH  
Mittelweg 157  
20148 Hamburg

Tel: 040 – 4147850  
Fax 040 - 41478550

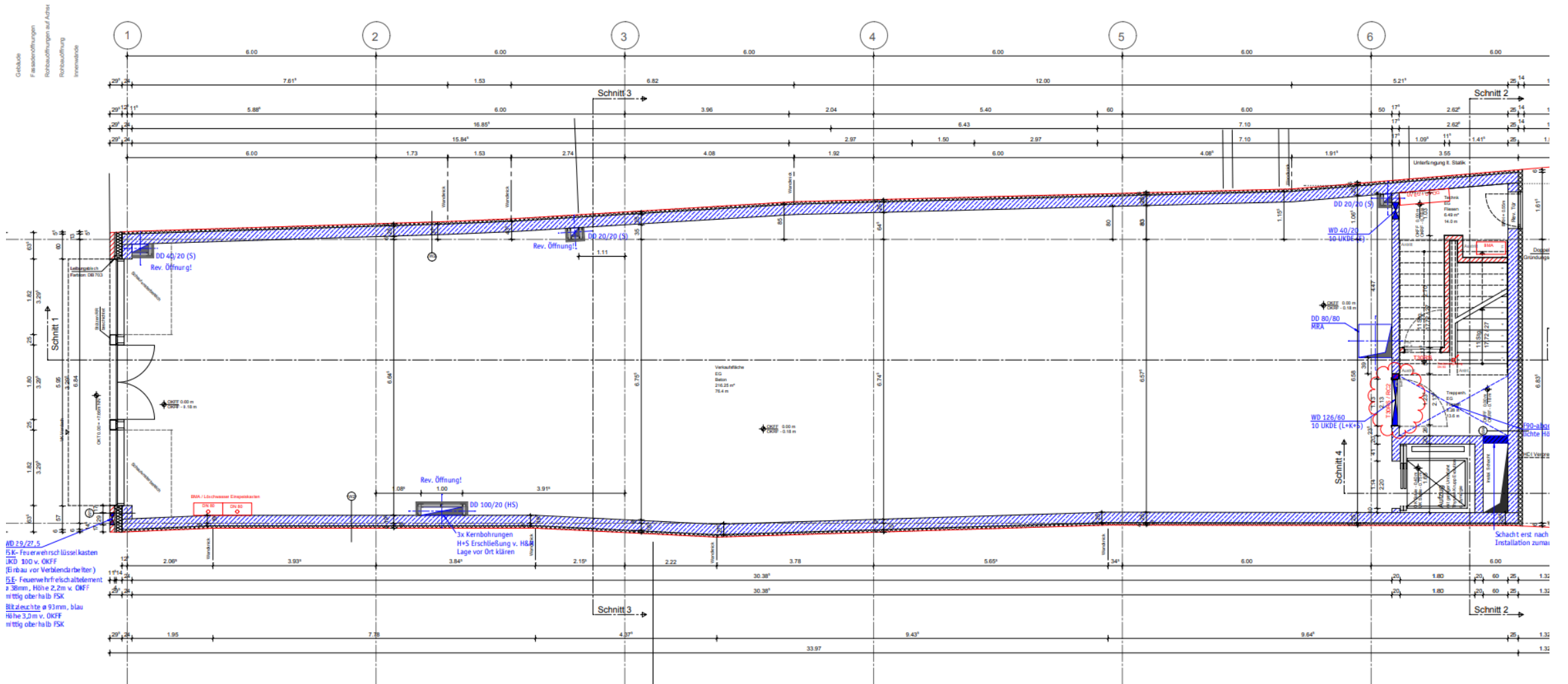
# Key Facts

Position	Größe ca.	Beschreibung	Preis (Nettokaltmiete)
Erdgeschoss	216,00 m <sup>2</sup>	Verkaufs- + Nebenflächen	
2. Obergeschoss	16,00 m <sup>2</sup>	Nebenfläche	
Schaufensterfront	Ca. 7 m		
Gesamt	232,00 m <sup>2</sup>		Auf Anfrage

---

# GRUNDRISSE

---



Grundriss Erdgeschoss, Holm 44



---

# INNENANSICHTEN

---





---

# WEITERE ANSICHTEN

---



---

# UMGEBUNG & LAGE

---

# Flensburg

Diese Immobilie befindet sich im Herzen Flensburgs, direkt am Holm in der lebendigen Fußgängerzone – einer der besten Lagen der Stadt. Flensburg, direkt an der Grenze zu Dänemark, verbindet maritimes Flair mit einer reichen Geschichte und einer engen kulturellen Beziehung beider Länder. Die Lage an der Flensburger Förde, einem Meeresarm der Ostsee, verleiht der Stadt einen unverwechselbaren Charakter, der von Einheimischen und Besuchern gleichermaßen geschätzt wird. Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend: Die Autobahn A7, eine wichtige Nord-Süd-Verbindung, ist schnell erreichbar, und alle wichtigen Buslinien halten direkt vor der Tür – die Haltestellen sind in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Besonders in den Sommermonaten wird der nahegelegene Bereich um die Hafenspitze zu einem beliebten Treffpunkt für Einheimische und Touristen. Diese zentrale, hoch frequentierte Zone macht die Immobilie besonders attraktiv und garantiert eine hohe Sichtbarkeit sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.



---

# Flurkarte

---

# Ausschnitt Flurkarte



---

# Energieausweis

---

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

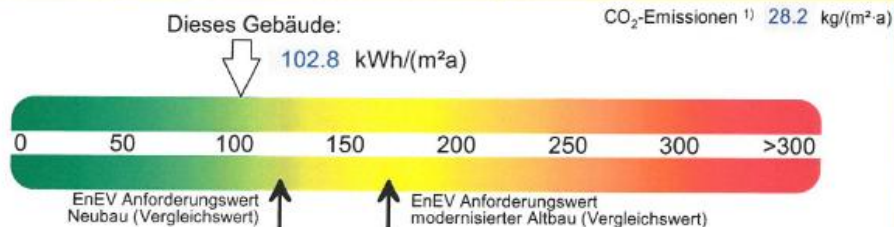
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Adresse, Gebäudeteil  
Holm 44/46, 24937 Flensburg  
ganzes Gebäude

2

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

### Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  $102.8 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$  Anforderungswert  $121.3 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

##### Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

##### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV
- Verfahren nach Anlage 2 Nr. 3 EnEV („Ein-Zonen-Modell“)
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Strom-Mix	0.3	---	16.8	8.8	---	25.9
KWK fossil	47.8	3.1	---	---	---	50.9
	---	---	---	---	---	---

### Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
<b>Nutzenergie</b>	37.4	0.0	16.8	---	---	54.3
<b>Endenergie</b>	48.1	3.1	16.8	8.8	---	76.7
<b>Primärenergie</b>	34.1	2.1	43.8	22.8	---	102.8

### Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um --- % verschärft.

#### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert --- kWh/(m<sup>2</sup>·a).

#### Wärmeschutzanforderungen

Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Hauptnutzung	425.0	61.6
2	Lager	40.6	5.9
3	Büro	126.0	18.3
4	Verkehr	98.0	14.2
5		---	---
6		---	---
<input type="checkbox"/>	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.

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

<sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

<sup>4)</sup> nur Hilfsenergiebedarf

---

# KONTAKT

---

# Kontakt

GVG Andresen mbH

Gina Andresen

040 – 414 78 510

[Gina.andresen@gvg-andresen.de](mailto:Gina.andresen@gvg-andresen.de)