

Exposé

Einzelhandelsladen in Braunschweig

Moderne, kleine Ladenfläche in Lamme mit hoher Sichtbarkeit - Ideal für Ihr Geschäft!



Objekt-Nr. **OM-309678**

Einzelhandelsladen

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Gewerbe.Immobilen Braunschweig GmbH

Lammer Heide 6
38116 Braunschweig
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2005	Gesamtfläche	88,50 m ²
Etagen	1	Neben-/Lagerfläche	20,80 m ²
Energieträger	Gas	Verkaufsfläche	67,70 m ²
Summe Nebenkosten	250 €	Schaufensterfront	7,30 m
Übernahme	sofort	Stellplätze	2
Zustand	renoviert	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und frisch renovierte Ladenfläche mit 88,5 m² in Braunschweig-Lamme bietet ideale Voraussetzungen für Ihr Geschäft. Ob Einzelhandel oder kleine Gastronomie – diese Fläche ist vielseitig nutzbar und überzeugt durch ihre hervorragende Lage.

Das Objekt befindet sich in der Lammer Heide 6, direkt an der Einfahrtsstraße zu einem jungen Wohngebiet. Gegenüber liegt eine Grundschule, Kindertagesstätte sowie ein Jugendfreizeitzentrum, was für eine hohe Sichtbarkeit und frequentierte Lage sorgt. Hier können Sie Ihr Geschäft in einer lebendigen und wachstumsstarken Umgebung etablieren.

Der großzügige Verkaufsraum wird durch ein breites Schaufenster über die gesamte Breite des Ladens hervorragend belichtet, was Ihnen optimale Präsentationsmöglichkeiten bietet. Die freitragende Konstruktion ermöglicht es Ihnen, den Raum flexibel nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten.

Das Geschäft verfügt über einen barrierefreien Eingang, der einen einfachen Zugang für alle Ihre Kunden sicherstellt. Eine moderne Leuchtreklame auf Basis von energiesparenden LEDs sorgt dafür, dass Ihr Geschäft auch bei Dunkelheit gut sichtbar ist. Zusätzlich stehen Ihnen ein WC, zwei Lagerräume mit Anschluss für eine Teeküche sowie ein pflegeleichter Linoleumboden zur Verfügung. Im hinteren Außenbereich besteht zudem die Möglichkeit, eine Terrasse zu errichten – ein ideales Extra für Gastronomiebetriebe.

Im selben Gebäude befinden sich auch Arztpraxen, was zusätzliche Frequenz und potenzielle Kundschaft für Ihr Geschäft bedeuten kann. Für Ihre Kunden und Mitarbeiter gibt es einen großen Parkplatz direkt vor der Tür, mit zwei reservierten Stellplätzen, die in der Miete inbegriffen sind.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Geschäft in einer aufstrebenden und gut angebundenen Lage von Braunschweig-Lamme zu verwirklichen.

Ausstattung

- Frisch renovierte Ladenfläche mit 88,5 m²
- Großer Verkaufsraum mit breitem Schaufenster
- Moderne Leuchtreklame mit energiesparenden LEDs
- Zwei Lagerräume mit Anschluss für eine Teeküche
- WC
- Pflegeleichter Linoleumboden
- Freitragende Konstruktion für flexible Raumgestaltung
- Möglichkeit zur Errichtung einer Terrasse im hinteren Außenbereich
- Barrierefreier Eingang
- Großer Parkplatz mit zwei zugeordneten Stellplätzen
- Arztpraxen im selben Gebäude

Fußboden:

Vinyl / PVC

Sonstiges

Impressum

Gewerbe.Immobilien Braunschweig GmbH

Hermann-Korb-Str. 63

38302 Wolfenbüttel

Fax: 05331 / 97 87 57

E-Mail: vermietung@gewerbe-immo.gmbh

Handelsregister: Amtsgericht Braunschweig, HRB 209724

Steuernr.: 51/200/03490

Geschäftsführung: Armin Falkner, Matthias Falkner

Lage

Die Ladenfläche befindet sich in einem attraktiven und gut angebundenen Teil von Braunschweig-Lamme, genauer gesagt in der Lammer Heide 6. Lamme ist ein beliebter Stadtteil im Westen von Braunschweig, der durch seine ruhige, aber dennoch zentrale Lage besticht. Die Umgebung ist geprägt von einem jungen Wohngebiet, das in den letzten Jahren stetig gewachsen ist und eine lebendige Nachbarschaft mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und modernen Wohnanlagen bildet.

Direkt gegenüber der Ladenfläche befinden sich eine Grundschule, Kindertagesstätte und ein Jugendfreizeitzentrum, was für eine regelmäßige Kundenfrequenz sorgt. Im selben Gebäude befinden sich auch Arztpraxen, die zusätzliches Kundenpotenzial bieten. Die Lage an der Einfahrtsstraße zum Wohngebiet garantiert zudem eine hohe Sichtbarkeit und macht die Fläche zu einem begehrten Standort für verschiedene Geschäftsmodelle.

Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und die gute Anbindung an die Braunschweiger Innenstadt macht diesen Standort besonders attraktiv. Außerdem profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Verkehrswegen, die eine schnelle Erreichbarkeit aus verschiedenen Richtungen gewährleisten.

Insgesamt bietet diese Lage eine hervorragende Kombination aus Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und einem wachsenden, kaufkräftigen Einzugsgebiet – ideal für den Erfolg Ihres Geschäfts.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	73,30 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	56,90 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Front

Exposé - Galerie



Verkaufsraum Straße



Verkaufsraum hinten

Exposé - Galerie



Lagerraum



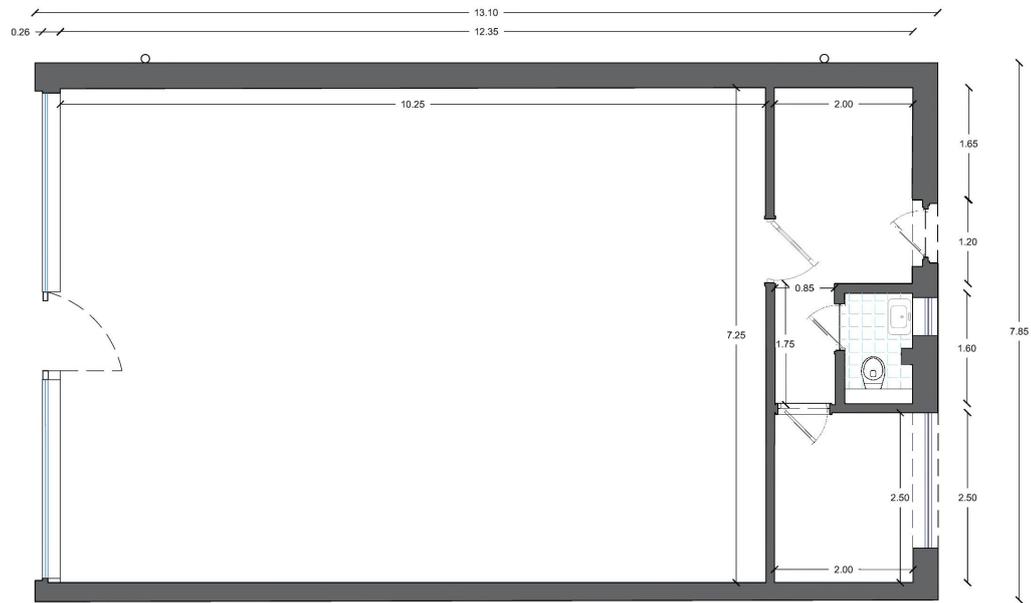
Teeküche

Exposé - Galerie



WC

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Gültig bis: 17.03.2034

Registriernummer NI-2024-004996783

1

Gebäude

Kennung	4726651_4367553_rel	Auftrags-Nr.: EAP-15600-17
Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Laden	
Adresse	Lammer Heide 6, 38116 Braunschweig	
Gebäudeteil	Nichtwohngebäude	
Baujahr Gebäude	2005	
Baujahr Wärmeerzeuger	2005	
Nettogrundfläche	751,7	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizung: Erdgas Warmwasser: Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art:	
	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht

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).
- 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.

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den Eigentümer Aussteller

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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



BRUNATA-METRONA GmbH
i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

18. März 2024

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NI-2024-004996783

2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach § 21 GEG

Verfahren nach § 32 GEG ("Einzelnen-Modell")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 1 GEG

Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEGA

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Kühlung	Kühlung einschl. Befeuchtung	

Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²a)

Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁹: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Endenergieemissionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 Absatz 2 GEG⁹

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71c)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71g)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Wasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmereibereitstellung ⁹ :	Anteil EE ⁹ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁹ aller Anlagen ⁹ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁹ :			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹⁰:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :	
	%	
	%	
Summe ¹⁰ :		%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Gebäudezonen

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

weitere Zonen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

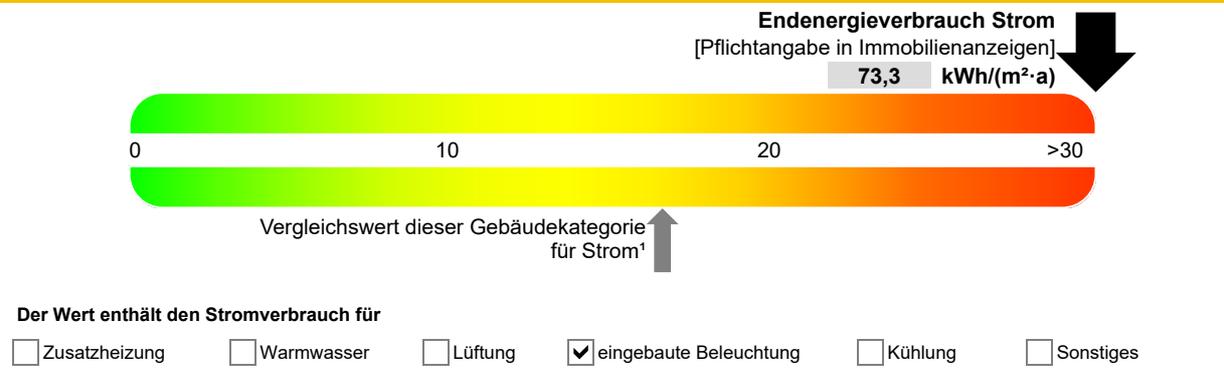
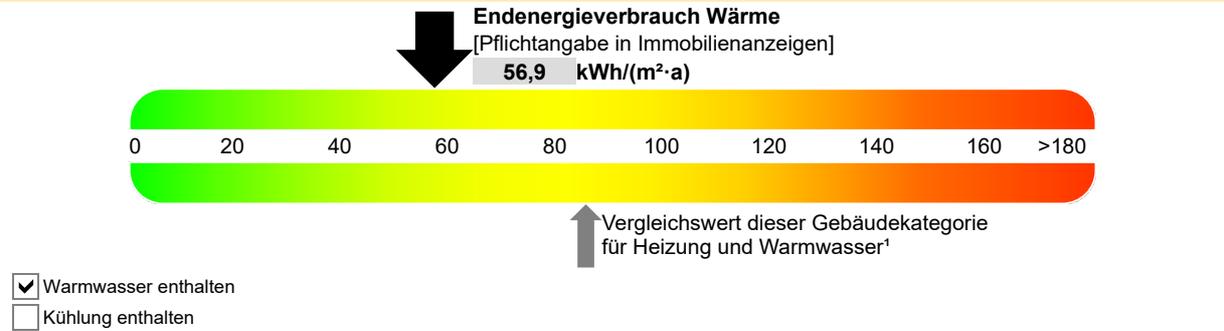
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NI-2024-004996783

3

Endenergieverbrauch



Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2020	31.12.2022	Strom	1,80	165.394					165.394
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas	1,10	115.531	5.777		109.754	1,12	

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 194,6 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 83,4 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ¹	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Gesundheitswesen / Praxen	47,47%	97	17
Laden	52,53%	75	16

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG), veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

² Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge Wärme für Heizung (witterungsbereinigt) und Leerstandszuschlag Strom in kWh, falls jeweils vorhanden

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NI-2024-004996783

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- & oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Erläuterungen

Registriernummer NI-2024-004996783

5

Hauptnutzung / Gebäudekategorie - Seite 1

Sollten mehrere unterschiedliche Nutzungsarten in dieser Liegenschaft vorhanden sein, wird die Nutzungsart mit dem größten Flächenanteil als Hauptnutzung ausgewiesen. Jede Nutzung wird dabei anhand eines dafür typischen Nutzungsprofils einer geeigneten Gebäudekategorie zugewiesen.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht die der einzelnen Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle gewerblich genutzten Einheiten. Dem für das konkrete Objekt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom wird ein Vergleichswert einer Gebäudekategorie mit gleichartiger Nutzung gegenübergestellt.

Der Endenergieverbrauch in kWh je Quadratmeter Nettogrundfläche und Jahr [kWh/(m²•a)] gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einzelner Nutzungseinheiten oder eines Gebäudes kann stark differieren, weil sie von der Lage im Gebäude, sich ändernden Nutzerverhaltens oder von sich ändernden Nutzungen abhängen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch wird mit einem normativ festgelegten Primärenergiefaktor über den Endenergieverbrauch ermittelt. Dieser Primärenergiefaktor ist wiederum abhängig vom eingesetzten Energieträger und zeigt, welche Menge an Primärenergie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung beim jeweils eingesetzten Energieträger aufzuwenden ist, um eine bestimmte Endenergiemenge bereitzustellen. Beispielsweise betragen die Primärenergiefaktoren für Heizöl und Erdgas 1,1 und für Holz 0,2.

Beispiel: Beträgt der Endenergieverbrauch für ein gasbeheiztes Gebäude 100 kWh/(m²•a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von $100 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a}) \times 1,1 = 110 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$.

Zuschläge für Leerstand – Seite 3

Im Fall längerer Leerstände ist nach dem Gebäudeenergiegesetz hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch zu bestimmen und in die Verbrauchserfassung einzubeziehen. Ob und inwieweit die genannten Zuschläge in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Klimafaktor - Seite 3

Der Klimafaktor ist ein u. a. vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dieser wird postleitzahlengenau auf Grundlage der konkreten örtlichen Wetterdaten ermittelt und monatlich aktualisiert. Anhand des Klimafaktors wird der Energieverbrauch für die Heizung auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Damit werden klimatische Schwankungen einzelner Jahre und klimawirksame Standortunterschiede ausgeglichen. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter oder an einem kalten Standort nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Klimafaktor kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark voneinander abweichen.

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Nach dem Gebäudeenergiegesetz besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen, im Folgenden genannten Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen:

- Wesentlicher Energieträger für die Heizung (s. Seite 1)
- Art des Energieausweises (hier: Energieverbrauchsausweis, s. Seite 1)
- Endenergieverbrauch Wärme (s. Seite 3)
- Endenergieverbrauch Strom (s. Seite 3)