

Bewertungsobjekt	Gewerbehalle mit Wohnhaus (2 Wohnungen), mit Carports Ostpreußenstraße 36 31028 Gronau (Leine) OT Brüggen
Größe des Grundstücks	Insgesamt 3.312 m <sup>2</sup> , davon 2.368 für die Gewerbehalle und 944 m <sup>2</sup> für das Wohnhaus.
Derzeitige Nutzung	Im Wohnhaus zwei genehmigte Wohnungen. Die Gewerbehalle wurde als Tischlereibetrieb (Werkstatt und Büros) genutzt und steht nunmehr leer.
Gesamtwohn-/nutzfläche	Wohnfläche ca. 168 m <sup>2</sup> Gewerbehalle: ca. 1.266 m <sup>2</sup> , davon ca. 110 m <sup>2</sup> Büroflächen und ca. 1.156 m Hallenflächen.
Zahl der Stellplätze	Ein Carport (nicht besichtigt).
Baujahr	ca. vor/um 1965. Wohnhaus gering modernisiert. Die Gewerbehalle wurde um 2011 unter Einbeziehung älterer Gebäudeteile erweitert.
Zahl der Geschosse	Im Wohnhaus Vollkeller, ein Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss. In der Gewerbehalle ein Geschoss (Hallenteil) bis zwei Geschosse (Büroteil), kein Keller.
Bauweise	Massivbauweise. (Wohnhaus und Altbauhalle). Neubauhalle: Wände in Holzrahmenbauweise, Stahl. und Holzstützen gem. Statik, Dach in Holzbinderkonstruktion.
Heizung	Im Wohnhaus Gaszentralheizung. Kessel Baujahr 1992, Brenner Baujahr 1996. In der Gewerbehalle holzbefeuerte Zentralheizung. Die Halle wird über Deckenluftheritzer beheizt. Die Heizung ist außer Betrieb.
Sanitär:	Im Wohnhaus drei Bäder (KG, EG, DG) In der Gewerbehalle vier WC-Räume.
Fenster:	Im Wohnhaus ältere Holzfenster mit Isolierverglasung, ca. aus den 1960er Jahren. Teilweise Rollläden. In der Gewerbehalle neuere Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung.
Raumaufteilung:	Im Wohnhaus im Erdgeschoss eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad, WC und Terrasse, im Obergeschoss eine Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad und Balkon.  In der Gewerbehalle ein kleinerer Hallenteil (Altbau) mit ca. 3 Metern lichter Deckenhöhe und ein größerer Hallenteil (Neubau) mit ca. 4,50 Metern lichter Deckenhöhe. An der Hallenrückseite im Erdgeschoss Technik- und Lagerräume, im Obergeschoss Büro- und Sozialräume.

Besonderheiten:	<b>Die Wohnnutzung ist nur im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb gestattet. Das Wohnhaus wurde nicht besichtigt. An der Gewerbehalle besteht Instandhaltungsstau.</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>500.000 €</b>