

Kurzbeschreibung:

Gemeinde: Lathen
Straße, Hausnummer: Hauptstraße 12
Gemarkung: Lathen
Flur: 4
Flurstück(e): 53/11
Gesamtfläche: 592 m²
Grundbuchbezirk: Lathen
Grundbuchblatt: 2743, lfd.-Nr. 4

Hauptgebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: **Wohn- und Geschäftshaus (Laden/Büro), Doppelgarage**

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: voll unterkellert (ohne rückseitigen Anbau)

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): Ursprung 1968 lt. Katasternachweis, Umbau mit Aufstockung

Wohnung DG und Neuverblendung 2004, Nutzungsänderung

2016 des Ladens zu Büroräumen

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für den Umbau vor

Größe: Bruttogrundfläche: Hauptgebäude 700 m², Garage 41 m² (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: OG: 105 m², DG: 92 m² (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche: EG Laden/Büro: 184 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Keller: Abstellräume, Flur, Heizungsraum

im Erdgeschoss (EG): Empfang/Laden, Büroräume und Flur, sep. Treppenhaus

Geschosse (OG/DG): Wohnung je Geschoss

Einstufung/Besonderheiten: dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Hohl-schichtmauerwerk mit Außenverblendschale (Neuverblendung 2005)

Dach: Satteldach/Tonziegel, Anbau Flachdach mit Attika, Garage: Flachdach

Außentüren: Holzrahmentüren/Lichtausschnitt mit Isolierverglasung, Garage: Stahlschwing-tore

Fenster: Holzrahmen, Zweifachisolierverglasung, Rollläden, tlw. Büroräume

Kunststoffrahmen, Dreifachisolierverglasung

Innenwände: massiv, tlw. Leichtbau, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen

Innentüren: glatte Furniertüren, tlw. Ganzglastüren im Büro

Geschossdecken: Stahlbetondecken, DG: Holzbalkendecke, Garage: Beton

Geschosstreppen: Massivtreppe, Marmorstufen, OG: Stahlkonstruktion, Natursteinstufen, Kelleraußentreppe

Fußboden, Fußbodenbelag: Bodenfliesen, Kunststoffbelag/Vinylboden, Teppichboden

Sanitäreinrichtungen: Laden/Büro: WC-Räume, OG: Duschbad mit Einzelwaschbecken, WC-Becken, Bidet; DG: Duschbad mit Einzelwaschbecken, jeweils

in den Wohnungen Gäste-WC mit Handwaschbecken

Heizung: Zentralheizung, gasbefeuerter Kessel im KG für das EG, Gasthermen

in den Wohnungen; **Fernwärmeanschluss im Keller (für die Versorgung des benachbarten Hauses Hauptstraße 14)**

Technische Ausstattung: baujahrstypische Ausstattung

Einbaumöbel: Einbauküche OG (gesondert bewertet), im DG Mietereigentum

Besondere Bauteile: Loggia im OG, Balkon im DG

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: erhebliche Feuchtigkeitsschäden im gesamten Keller (Undichtigkeit, tlw. gelöste Fliesen), Stockflecken/Schimmelbildung im Bad der DG-Wohnung (mangelhaftes Lüftungsverhalten der Mieter), Tür Ladeneingang renovierungsbedürftig, Anstrich von Holzbauteilen (Fenster und Dachüberstände) erforderlich, Risse in der Garage und Feuchtigkeitsschäden
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) außen: gut, innen Keller: mangelhaft, Laden/Büro und Wohnungen: befriedigend

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 70 Jahre
bisheriges Alter: Ursprung 54 Jahre
Modernisierungen: Umbau und Aufstockung 2004, EG 2016
(Zeit / Umfang)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): überwiegend modernisiert 2004
Restnutzungsdauer: im Jahr 2004: nach Modernisierung rd. 50 Jahre, fortgeführt zum Stichtag sowie aufgrund der Erneuerungen rd. 40 Jahre

Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen: Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss, zusätzlich Fernwärmeanschluss
Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen: übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege
Einfriedung: Sträucher, Mauer
Gartenanlage: Sträucher

Verkehrswert: 344.000,00 €