

Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Rehren A.O., Flur 4, Flurstück 1/56, Altes Feld 17

Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Rehren A.O. der Gemeinde Auetal. Die Gemeinde Auetal hat insgesamt rd. 6.300 Einwohner.

Rehren A.O. liegt im Landkreis Schaumburg. Die Kreisstadt Stadthagen ist 18 km entfernt.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Rehren beträgt rd. 1 bzw. 2,5 km. Der nächst gelegene Bahnhof befindet sich im 10 km entfernten Hessisch Oldendorf.

Grundstücksbeschreibung

Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 8.307 m² großes Grundstück in einem Gewerbegebiet, auf dem 2002 ein Bürogebäude errichtet wurde.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird gewerblich genutzt.

Miet- und Pachtverhältnisse

Das Objekt ist in Teilen vermietet.

Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

Gewerbebetrieb

Es wird ein Gewerbebetrieb geführt.

Betriebseinrichtungen / Maschinen

Über den typischen Umfang eines Bürogebäudes hinaus sind keine bekannt geworden.

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Hinweis: Einige Räume waren bei den Ortsterminen nicht zugänglich. Es wird von einem mit dem übrigen Räumlichkeiten vergleichbaren Zustand ausgegangen.

Gebäudeart / -typ: Bürogebäude

Stellung des Gebäudes: freistehend

Geschosse (ohne Dachgeschoss): zwei

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Baujahr: 2002

Nutzfläche: rd. 1.648 m² (incl. Kellergeschoss)

Nutzung: Büroflächen, Ausstellungsflächen

Bauausführung und Ausstattung:

Raumaufteilung: KG: Pausenräume, Lagerräume, Heizungsraum, Damen- und Herren WC-Anlage, Flure

EG: Büroräume, je 2 Damen- und Herren WC-Anlagen, Flure

OG: Büroräume, Damen- und Herren WC-Anlage, Galerie, Flure

Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung
Die Raumaufteilung lässt die jeweils eigenständige Nutzung von 2 gewerblichen Einheiten zu.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk, mit Metallfassade, tlw. auch Natursteinplattenbehang, Keller: Stahlbeton

Dach: Flachdach in Stahlbeton und bituminöser Abdichtung, Dämmung

Außentüren: automatisch betriebene Metallschiebetür, Metalltüren mit Glaselement

Fenster: Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, im Eingangsbereich große Fensterelemente

Innenwände: Mauerwerk mit Putz und Tapeten oder Anstrich, Fliesen in den Sanitärräumen

Innentüren: glatte Holztüren, Aluminium gefasste Glastüren

Geschossdecken: mit Gipskartonplatten abgehängt (Versorgungs- und Medieninstallation sowie eine Kühldecke (OG, EG tlw., lt. Bauakte) sind im Deckenbereich verlegt)

Geschosstreppen: KG-OG: Stahlbetontreppe mit Steinbelag und Stahlgeländer sowie zusätzlich EG-OG: große geschwungene Stahlbetontreppe

Fußböden: Textil, PVC; im Treppenhaus Steinbelag; in den Sanitärräumen Fliesen

Sanitäreinrichtungen:

KG:	1 Damen-WC-Anlage: 1 Waschbecken, 1 Toilettenbecken 1 Herren-WC-Anlage: 2 Waschbecken, 1 Toilettenbecken, 2 Urinale
EG:	2 Damen-WC-Anlagen: 1 Waschbecken, 1 Toilettenbecken 1 Herren-WC-Anlage: 2 Waschbecken, 1 Toilettenbecken, 2 Urinale, 1 Herren-WC-Anlage: 1 Waschbecken, 1 Toilettenbecken
OG:	1 Damen-WC-Anlage: 1 Waschbecken, 1 Toilettenbecken 1 Herren-WC-Anlage: 2 Waschbecken, 1 Toilettenbecken, 2 Urinale

Heizung:	Ölzentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung, Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	der gewerblichen Nutzung entsprechende Ausstattung
Besondere Bauteile:	Eingangspodest mit Treppe, Kelleraußentreppe, Notfallaußenleiter in Stahlkonstruktion
Sonstiges:	Aufzug, Hubtisch (Geländeniveau – EG-Niveau), Überwachungs- und Alarmanlage, Brandmeldeeinrichtung

Zustand des Gebäudes:

Eine laufende Bauunterhaltung ist erkennbar.

Baumängel und Bauschäden*, nach Angabe:

- Aufzug ohne ordnungsgemäße Wartung
- Automattür im Eingangsbereich defekt

Darüber hinaus liegen dem Alter und Objekt entsprechend übliche Abnutzungserscheinungen vor.

* hier ggf. aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Außenanlagen:

normal

Besonderheiten:

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einer Baulast für 9 Einstellplätze mit einer Fläche von insgesamt rd. 110 m² belastet.

Verkehrswert

zum Stichtag 23.04.2024: 1.780.000 €

Hinweis:

Für dieses Exposé wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.