

## Exposé



Südostansicht

Objektanschrift:	Pr.-Ströher-Allee 33 32369 Rahden-Pr. Ströhen		
Lage:	Das Grundstück liegt im nördlichen Außenbereich des Ortsteils Pr. Ströhen, ca. 1,2 km nördlich vom Ortszentrum entfernt. Der Ortsteil selbst hat ca. 2.000 Einwohner.		
Infrastruktur:	Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind nur beschränkt im Ortszentrum von Pr. Ströhen vorhanden. Sie sind fußläufig schlecht erreichbar. Die Anbindung über den ÖPNV ist sehr eingeschränkt gegeben.		
Objektart:	Zweifamilienwohnhaus mit Teilkeller - nicht nutzbar - und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie ein Büroanbau mit Keller - nicht nutzbar, ein Garagenanbau, eine Werkhalle, eine Unterstellhalle und eine Doppelgarage. Ferner gibt es noch eine große Lagerfläche.		
Lage:	Wohnlage:	Für den Ortsteil und der Stadt Rahden mäßig.	
	Baurecht:	nach §35 BauGB - Bauen im Außenbereich	
Baujahr:	Anfänge aus 1925, unterkellerter Büroanbau 1967, Hallen 1961/1967		
Wohnfläche:	Wohnung EG	100 m <sup>2</sup>	3 Zimmer, Flur, Bad
	Wohnung OG	108 m <sup>2</sup>	3 Zimmer, Bad
Nutzfläche:	Büro	99 m <sup>2</sup>	3 Räume
	Halle 1	438 m <sup>2</sup>	
	Halle2	277 m <sup>2</sup>	
Besondere Ausstattung:	Keine		
Grundstücksgröße:	3.021 m <sup>2</sup>		
Grundstückszuschnitt:	eher trapezförmig		
bauliche Unterhaltung:	Das Grundstück macht von außen einen schlecht unterhaltenden Eindruck		
Bauschäden/Baumängel	Das Wohnhaus und der Büroanbau weisen Schäden auf und sind weitgehend entkernt. Der Zustand der Halle 1 ist altersgemäß mit kleineren Mängeln. Die Halle 2 weist erhebliche Schäden an der Außenhaut auf. Hinzu kommt, dass die Faserzementplatten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit mit Asbest belastet sind.		
Energetische Ausstattung	kein Energieausweis, wahrscheinlich Energieklasse F, Verbrauch geschätzt auf über 185 kWh/m <sup>2</sup> a		
Nutzung zur Zeit:	Das Grundstück wird zur Aufbereitung von Holzpalletten genutzt. liegt verlassen da.		

Verkehrswert zum 1. Juli 2024

213.000 Euro