

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 1.026 m² große Grundstück weist eine unregelmäßige Ausbildung und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Die Straßenfront zum Husumer Baum beträgt etwa 25 m und zum Kolonnenweg etwa 35 m. Dem anliegenden Auszug der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

Die Flächenangabe wurde aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das ursprüngliche Gebäude verfügt gemäß den Bauunterlagen über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Die nachträglich angebauten Ladenbereiche weisen eine eingeschossige Auslegung mit einem Flachdach auf. Im östlichen Bereich mit Ausrichtung zum Kolonnenweg befindet sich ein Laden, in dem augenscheinlich osteuropäische Waren angeboten werden, dieser war am Tag der Ortsbesichtigung nicht geöffnet. Der ehemalige Imbiss im südlichen Bereich zum Husumer Baum stand leer. Ob die Wohnung im Dachgeschoss bewohnt war, konnte beim Besichtigungstermin nicht abschließend festgestellt werden. Bis auf eine Rasenfläche im westlichen Teil und einen verwilderten Streifen im nördlichen Teil ist das Grundstück überbaut bzw. mit Befestigungen versehen, an der westlichen Grenze existiert zudem ein einfaches Carport.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den Kolonnenweg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gemäß Aktenlage örtlich vorhanden:

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung (ehem. Imbiss)
- Schmutz- und Regenwasser mit Anschluss an das öffentliche Netz, ehem. Imbiss mit Fettabscheider

Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

Gebäude

Das ursprüngliche Gebäude wurde laut den eingesehenen Bauunterlagen etwa im Jahr 1950 in Massivbauweise errichtet. Folgende Maßnahmen sind in den Akten weiterhin im Wesentlichen dokumentiert:

- ca. 1952 Erweiterung Laden im Erdgeschoss (Umbau)
- ca. 1957 Anbau Laden (Teilstück nördlich)
- ca. 1966 Ladenerweiterung
- ca. 1967 Einbau Räucherammer im KG, Einbau Öltanks im KG
- ca. 1990 Umbau der Ladenfläche in 2 Läden
- ca. 1992 Erweiterung WC Anlage Imbiss
- ca. 1994 Errichtung von Sitzplätzen und Umbaumaßnahmen (Imbiss)

Geschosse: Ursprünglicher Baukörper: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Anbauten: Erdgeschoss

Größe: Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich im Erd- und Dachgeschoss insgesamt auf rd. 357 m². Hiervon fallen auf die einzelnen Bereiche folgenden Größen:

- Nutzfläche EG rd. 293 m² (Laden 1 rd. 225 m², Laden 2 rd. 68 m²)
- Wohnfläche DG rd. 64 m²

Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte.

Raumaufteilung (gemäß Bauunterlagen):

Kellergeschoss: Ursprünglicher Baukörper: Kellerflur, 5 Kellerräume

Erdgeschoss: Ursprünglicher Baukörper: Treppenhaus; Personal, Vorraum, WC (zu Laden 2); Vorraum, WC, Ladenfläche (zu Laden 1)

Anbauten:

Laden 1: Ladenfläche, Personal, Lager

Laden 2: Imbiss, Vorräte

Dachgeschoss: Ursprünglicher Baukörper: Treppenflur, Flur, WC, Küche, 3 Zimmer

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Ursprünglicher Baukörper:

Außenwände:	KG: Stampfbeton; ansonsten 25 cm Mauerwerk (Kalksandstein, Luftschicht, Bimsdielen) mit Putz und Anstrich
Innenwände:	Massives Mauerwerk (Kalksandstein, Bimsdielen) in unterschiedlichen Stärken
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrich
Geschossdecken:	KG: Stahlbetondecke zwischen T-Trägern, Estrichaufbau EG: Stahlbetondecke, o.ä., Estrichaufbau
Dachschräge:	Heraklithplatten auf Holzschalung, Dämmung in der Balkenlage
Dachform:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Unterschläge und Stirnverkleidungen aus Plattenwerkstoff Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech

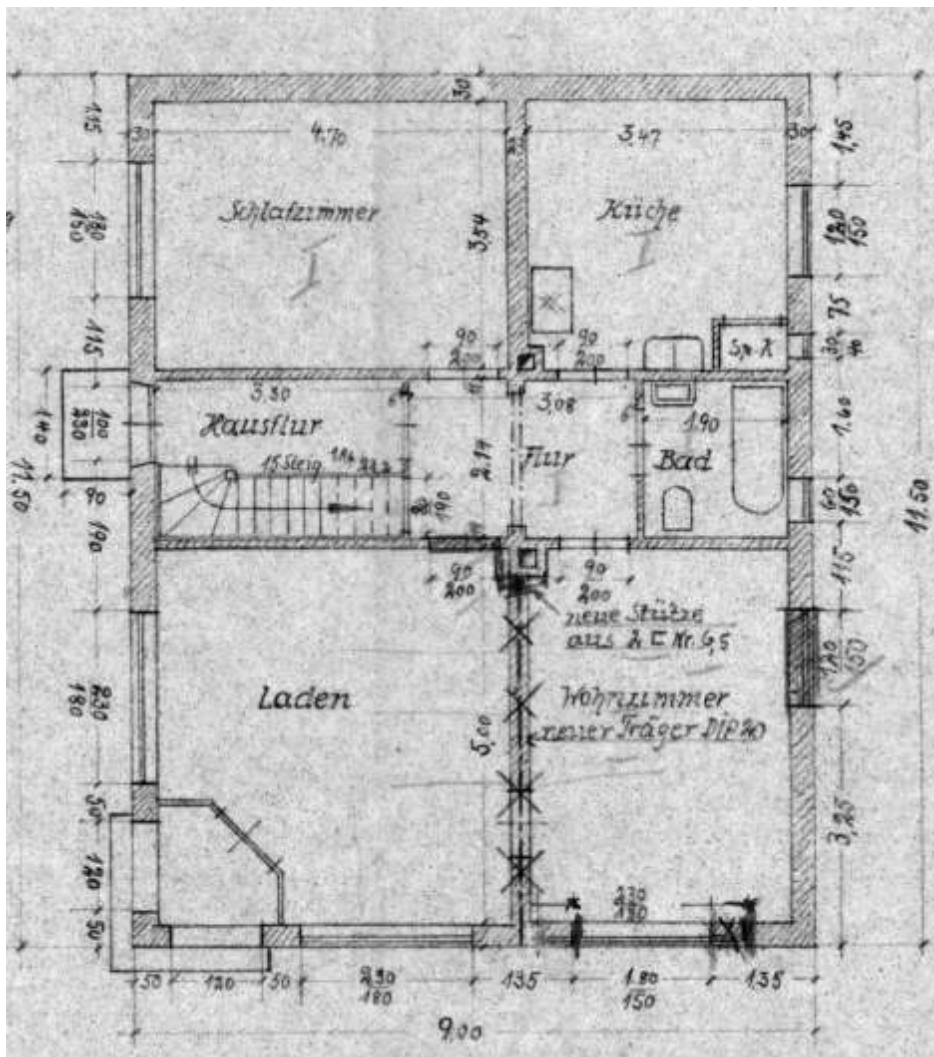
Anbauten:

Außenwände:	Massives Mauerwerk d= ca. 30 cm mit Putz und Anstrich, westlicher Teilbereich (ehem. Imbiss) mit WDVS
Innenwände:	Massives Mauerwerk in unterschiedlichen Stärken
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Asphaltestrich
Dachform:	Flachdachaufbau mit Wellstegbinder, Dämmung, oberhalb Dachdichtungsbahnen auf Holzschalung, unterhalb Gipskartonplatten auf Schalung
Sonstiges:	Vordachkonstruktion zum Kolonnenweg

Geschosstreppe:	Nicht bekannt geworden
Innentüren:	Nicht bekannt geworden
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Gewerbeeinheit zum Kolonnenweg mit Metallfenster und Einfachverglasung
Außentüren:	Holz- und Kunststofftüren mit Isolierverglasung; Gewerbeeinheit zum Kolonnenweg mit einfachverglaster Metalltür, an der westlichen Fassade Metalltür
Sanitärinstallation:	Nicht bekannt geworden
Elektroinstallation:	Nicht bekannt geworden
Heizungsinstallation:	Nicht bekannt geworden
Beheizung:	Nicht bekannt geworden

Raumbeschreibung: Eine detaillierte Beschreibung der Innenräume kann nicht erfolgen, da keine Innenbesichtigung möglich war. Aufgrund der resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten bei der Bewertung erfolgt ein entsprechender Sicherheitsabschlag.

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

