

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bewertungsobjekt      | Gewerbeimmobilie als Teileigentum<br>(Werkstatt mit Büro und Sozialflächen)<br>Maschstraße 1, 31171 Nordstemmen OT Rössing                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Größe des Grundstücks | Insgesamt 800/1.258 Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 1.258 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Derzeitige Nutzung    | Die Gewerbehalle wurde als Kfz-Betrieb (Werkstatt und Büro-/Sozial-räume, tlw. Wohnnutzung in den Sozialräumen) genutzt und steht nunmehr leer.                                                                                                                                                                                                                              |
| Gesamtwohnnutzfläche  | Gewerbehalle: ca. 339,5 m <sup>2</sup> ,<br>Sozialfläche/Büro (Wohnen), ca. 71,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Baujahr               | ca. um 1972 als Gaststätte. Umnutzung zur Werkstatt 2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zahl der Geschosse    | Geringer Teilkeller, Erdgeschoss, Flachdach.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bauweise              | Massivbauweise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Heizung               | Die Beheizung erfolgte bislang über das Nachbarhaus. Ein eigener Wärmeerzeuger ist in der Teileigentumseinheit noch nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sanitär               | In der Gewerbehalle ein Duschbad mit WC. Der Waschtisch fehlt. Im Büro-/Sozialanbau: ein Duschbad mit WC und Waschtisch.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fenster               | Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Vier Decken-Sektionaltore in der Werkstatt.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Raumaufteilung        | In der Gewerbehalle ein kleinerer Hallenteil und ein größerer Hallenteil. Dazwischen liegt ein Büroraum als Eingang/Empfang. Seitlich liegen ein Lagerraum und ein Duschbad.<br>Im Büro-/Sozialteil: ein Büro, eine Küche mit Wohnraum (im Plan Sozialraum und Büro), rückwärtig ein Schlafraum mit Schrankraum (im Plan Lager).<br>Zur Rückseite mit Beton befestigter Hof. |
| Besonderheiten        | <b>Die Zufahrt ist nicht gesichert (sie erfolgt über ein Grundstück im Dritteigentum).</b><br><b>Es besteht Instandsetzungsbedarf und es stehen Restarbeiten aus.</b>                                                                                                                                                                                                        |
| Verkehrswert          | <b>140.000 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |