

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Form und Größe

Das Flurstück hat im Wesentlichen einen regelmäßigen rechteckig-handtuchförmigen Zuschnitt. Im vorderen nordwestlichen Eckbereich ist der Grenzverlauf ein wenig unregelmäßig und zum Radweg an der Ostseite verläuft die Flurstückslinie etwas schräg.

Das Grundstück weist zur Straße Am Winterhafen eine max. Breite von ca. 117 m auf und erstreckt sich ca. 55 m in die Tiefe, bei einer hinteren Grundstücksbreite von ca. 110 m. Das Grundstück umfasst eine Größe von 6.458 m².

Nutzung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück, bebaut mit einem Fabrikgebäudekomplex (zwei Gebäude Am Winterhafen Nr. 3 und 4) in ruinösem Zustand. Die gewerbliche Nutzung der Immobilie wurde vor vielen Jahren aufgegeben. Es besteht nur noch eine Nutzung im rechten, vorderen Bereich im Erdgeschoss Haus Nr. 3. Die Flächen werden von der Fa. _____ (Heizung-/Sanitär) zu Lagerzwecken genutzt. Als vermietfähig sind diese Räumlichkeiten allerdings nicht mehr anzusehen.

Die Bereiche außerhalb der Bebauung sind z. T. mit Straßenbeton befestigt; die Randbereiche begrünt (Wildwuchs). Es liegt ein verwaarloster Zustand bei Gebäuden und Grundstück vor.

Auf eine Bewertung der Gebäude kann verzichtet werden. Sie sind technisch und wirtschaftlich abgeschrieben. Auf eine ausführliche Beschreibung dieser Baulichkeiten kann daher verzichtet werden. Sie wurden in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Im Innern werden teilweise Restmaterialien, Bauschutt, Hausmüll, Elektrogeräte, Reifen, Maschinenteile, Unrat und etc. gelagert, die es zu entsorgen gilt. Weitere Abfälle befinden sich auf den Freiflächen. Sh. auch Gutachten der Sachverständigen _____ vom 12.05.2023.

Gebäude Nr. 3

61,50 m	x	13,50 m	=	830,25 m ²
48,00 m	x	16,00 m	=	768,00 m ²
7,00 m	x	5,00 m	=	<u>35,00 m²</u>
			=	1.633,25 m ²

Gebäude Nr. 4

14,50 m	x	15,50 m	=	<u>224,75 m²</u>
---------	---	---------	---	-----------------------------

Bebaute Fläche gesamt	rd.	=	<u>1.858,00 m²</u>
-----------------------	-----	---	-------------------------------

Geht man von einer geschätzt gemittelten Gebäudehöhe von 8 – 10 m aus, läge hier der umbaute Raum bei etwa 15.000,00 bis 18.500,00 m³.

