

Vollständig saniertes Mehrzweckgebäude auf
ca. 12.000 m² großem Grundstück
mit Baureserven in Nähe zum
Fliegerhorst Holzdorf



EUR 2.300.000

7,14% Käuferhonorar
(inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer)



Zahlen, Daten, Fakten

Grundstücksgröße: 12.052 m² lt. Grundbuch

Nutzfläche ca.:	KG	638,73 m ²
	EG	810,57 m ²
	OG	642,15 m ²
Gesamt		2.091,46 m²

Nutzung: vertragsfrei und bezugsfrei bei Übergabe

Aussage Bauamt: „Für das Objekt bestehen laut Aktenlage keine Auflagen oder Mängel. Das Grundstück liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, Ausweisung als (M) Mischgebiet (Schule). Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz und liegt nicht im Sanierungsgebiet. Es besteht kein Ensemble- und/oder Milieuschutz.

Hinweise für Altlasten und/oder Bodenkontaminationen liegen dem Amt nicht vor. Es sind keine Beschlüsse gefasst, wonach 2022/23 Erschließungskosten nach dem BauGB bzw. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz anfallen.“

Zusammenfassung:

Großes, nahezu rechteckig geschnittenes und vollständig eingezäuntes Grundstück in Ecklage. Das Grundstück ist im nördlichen Bereich mit einem 2-geschossigen, überwiegend unterkellerten Gebäude mit zugehörigem gestaltetem Außenbereich bebaut. Das Gebäude mit den Außenanlagen umfasst dabei ca. 1/3 der Grundstücksfläche, das übrige Gelände ist überwiegend bewaldet. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Pkw-Stellplätze sowie befestigte Wege und Flächen.

Das Gebäude wurde um 1980 in Plattenbauweise (lt. Veräußerer Typ 72/144 PL) errichtet.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Kleinlastenaufzug vorhanden.

Die Zugänge zum Erdgeschoss sind barrierefrei gestaltet. Das Gebäude wird über 2 Treppenhäuser (eines mit Treppenlift) erschlossen. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils 8 große Räume. Es gibt mehrere kleinere Büro- und Lagerräume, sowie Küchen und Sanitäranlagen vereinzelt auch mit Duschen, z.T. behindertengerecht ausgeführt. Das Gebäude ist vollunterkellert mit großen Lagerräumen und eigenem Wirtschaftszugang, teilweise sogar als Luftschutzanlage gebaut.

Insgesamt befindet sich das Gebäude im weitestgehend gepflegten und soliden Zustand mit Modernisierungsbedarf. Fenster und Türen sowie die Heizungsanlage wurden nach 1990 erneuert. Die Unterhaltung wurde nach Erfordernis laufend vorgenommen. In ca. 2016 erfolgte die brandschutztechnische Ertüchtigung (BMA-hausintern, Brandschutztüren, Sicherheitsbeleuchtung), so dass das Gebäude nun über eine modern Brandmeldeanlage verfügt.

Im Keller sind in Außenwandbereichen lokal Feuchteschäden sichtbar.

Entsprechend der künftigen Nutzung sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.



Keller:	voll unterkellert, genutzt als u.a. Lagerräume, Technikräume, Fahrradkeller, Werkstatt Hausmeister sowie Luftschutzräume; ein Teilbereich des mittleren nördlichen Anbaus ist teilunterkellert mit eingeschränkter lichter Höhe; die beiden Südflügel sind durch einen Kriechgang miteinander verbunden
Fassade:	Waschbeton, z.T. farblich abgesetzt, Gliederung durch Vertikal- und Horizontalfugenabdeckungen sowie durch großzügige Fensterflächen; Sockelbereiche und freiliegende Kelleraußenwandbereiche mit glatten Sichtflächen
Außenwände: Innenwände:	bauweisetypisch: geschosshohe Wandelemente, Brüstungs- und Schaftelemente tragende und nicht tragende Trennwände in unterschiedlichen Dicken mit malermäßiger Behandlung bzw. Fliesen in Abhängigkeit der Raumnutzung
Dach: Dachrinnen:	Flachdächer als Warmdächer ausgebildet mit umlaufender Attika und Bitumenbahneindeckung innenliegende Entwässerung
Decke: Fußböden:	bauweisetypisch: vorgespannte Vollbetondeckenplatten mit oberflächenfertigen Deckenuntersichten über KG, EG und OG entsprechend der Raumnutzung Fliesen, Kunststeinplatten, PVC-Beläge, Terrazzobelag bzw. -platten
Treppen:	zwei Treppenhäuser mit 2-läufigen Massivtreppen mit Zwischenpodesten und Metallgeländern; eine Treppe mit Treppenlift; Metalltreppe mit Gitterroststufen zum Dachausstieg massive Treppen zu Kelleraußenzugängen; mittlerer nördlicher Anbau mit Andienungsrampe und einseitiger Massivtreppe; Geländetreppen im Freiflächenbereich
Fenster:	Kunststoff-ISO-Fenster mit 2-farbigen Rahmen; teilweise stehende Verglasung, teilweise Oberlichter; Fenstertüren zu den Terrassenbereichen
Außentüren: Innentüren:	zweigeteilte und einflügelige Hauszugänge über ISO-verglaste Rahmentüren, teilweise mit Füllung im unteren Bereich; innen überwiegend angeformte Türrahmen mit glatten Türblättern; im Keller z.T. Luftschutztüren
Heizung:	Zentralheizung über Fernwärme vom benachbarten Heizhaus (Ölbasis); Standort Wärmetauscher und zentrale Warmwasserversorgung im mittleren nördlichen Anbau
Energieausweis:	V, 109 kWh/(m²a), Nah-/Fernwärme, Bj. 1981. <i>Der Energieausweis ist den Objektunterlagen vorhanden.</i>
Sanitär:	Personal- und Kundentoiletten, unterschiedlich mit WC, Waschbecken und vereinzelt mit Duschen ausgestattet; z.T. behindertengerechte Ausführung
Elektro:	E-Hausanschlussraum mit zentraler Verteilung, Unterverteilung in den Geschossen; überwiegend Unterinstallation
Besonderheit:	<ul style="list-style-type: none"> • Zugänge zum Erdgeschoss behindertengerecht • 1 Treppenlift zur Erschließung des Obergeschosses • Kleinlastenaufzug mit 100 kp Tragkraft • zusätzliche Hauswasserversorgung im Keller (zur Bewässerung der Außenanlagen) • Teilbereiche des Kellers als Luftschutzanlage gebaut • 2016 brandschutztechnische Ertüchtigung (BMA-hausintern, Brandschutztüren, Sicherheitsbeleuchtung)
Erschließung:	Wasser, Abwasser, Elektro, Fernwärme (vom nördlich gelegenen Heizhaus)



