

Exposé für Amts- und Verwaltungsgebäude Bezirksamtsstr. 6, 95632 Wunsiedel

Es handelt sich um ein ehem. Bürogebäude (Ursprungsbaujahr 1832, Außenmaß 13,35 m x 36,50 m), Nebengebäude mit Wohnung, Lagerräumen, Hofraum und Garten in Zentrumsnähe. Geschäfte des tägl. Bedarfs sind innerhalb kürzester Zeit fußläufig erreichbar.

Das eingefriedete Eckgrundstück hat eine Gesamtgröße von 1.709 m² an zwei ausgebauten Straßen mit Gehweg und Parkstreifen. Die Gartengestaltung besteht überwiegend aus Rasenfläche, in den Randbereichen Laubbäume, vereinzelt Ziergehölze. Das Grundstück ist befahrbar. Es sind keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Bis zu 10 Stellplätzen sind jedoch im rückwärtigen Bereich möglich.

Die Versorgungsleitungen liegen (Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanschluss) bis ins Haus, im Nebengebäude Bezirksamtsstr. 6a nur der Wasseranschluss. Anschluss an den öffentl. Entwässerungskanal ist bei beiden Gebäuden vorhanden.

Haupt- und Nebengebäude haben ein Krüppelwalmdach mit Dachgauben, überwiegend mit Naturschieferindeckung.

Die Gebäude liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, stehen unter Denkmalschutz und sind Bestandteil eines geschützten Ensembles. Vor einer weiteren Nutzung bedürfen die Anwesen einer grundlegenden Sanierung.

Die Gebäude sind als nicht gedämmt anzusehen und entsprechen somit nicht den heutigen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), auch im Hinblick auf die vorhandenen Fenster. Keine Abdichtungen gegen Feuchtigkeit und aufsteigendes Wasser vorhanden. Putzschäden vorhanden.

Hauptgebäude

Das ehem. Bürogebäude ist zweigeschossig mit teilausgebauten Dachgeschoss und Spitzböden. Es liegt nur eine Teilunterkellerung vor.

Die Außenmauern und teilweise auch Innenmauern der des Bürogebäudes bestehen im Keller aus Bruch- und Backsteinen, darüber Backsteine. Im Dachgeschoss Holzständer mit Ausmauerung.

Die Kellerdecke ist ein Tonnengewölbe, in den übrigen Geschossen Holzbalkendecken, verputzt

Die Fenster bestehen im EG und OG hauptsächlich aus Holz-Doppelfenstern, Im KG Stahlrahmenfenster mit Einfachverglasung.

Stufen im Windfang aus Granit, im weiteren 2-läufige Holzterrasse mit Halbpodest. Keine Barrierefreiheit gegeben.

Sämtliche Leitungen (Fallrohre, Wasserleitungen, Elektroleitungen) überwiegend auf Putz, Elektroleitungen in Kunststoffkabelkanälen, Gas-Zentralheizung mit z.T. 2010 erneuerten Flachheizkörpern, Brenner 2011 erneuert. Heizungsrohrnetz muss erneuert werden. Erneuerung sämtlicher Leitungen erforderlich

Ausstattung, Anzahl und Gestaltung der Sanitäre Anlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und sind teilweise abgebaut.

Massiver Schwammbefall im DG (Decke über OG, aktuell trocken). Dachhaut und Kamin-
kopfdurchdringungen in beiden Gebäuden nicht vollständig dicht. Massive Setzungen im EG
des Westflügels im nichtunterkellerten Bereich des Hauptgebäudes.

Grundsätzlich aufgrund des Grundrisses als Büroräume nutzbar. Die für Büroräume erforder-
liche lichte Höhe von 3,30 m ist gegeben. Durch Sanierung kann sich eine niedrigere Höhe
ergeben.

Nebengebäude

Das Gebäude (Bezirksamtsstr. 6a) war ursprünglich Ökonomiehof mit Wohnung, Stall und
Lagerfläche.

Dachhaut und Kaminkopfdurchdringungen am Gebäude undicht.

Im Bereich der ehem. Wohnung Holzbalkendecke, im Wirtschaftsbereich Tonnengewölbe
über dem EG.

Holzfenster mit Einfachverglasung im Bereich der Wohnung.

Holztreppe zum DG Holztreppe. Keine Barrierefreiheit gegeben.

Für das Gebäude ist aktuell aufgrund des vorhandenen Grundrisses eine eingeschränkte
wirtschaftliche Nutzung gegeben.

Gesamtpreis

90.000 € Verhandlungsbasis