

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

im Sinne des §194 BauGB

Bewertungsobjekt

Genaue Bezeichnung des Objektes	
298/1000 Anteil an einem Erbbaurecht eines Bürogebäudes	
Straße, Hausnummer	
Borgwardstraße 2	
PLZ, Ort	
48599 Gronau	
ggfls. Name, Vorname Eigentümer	
aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt	
ggfls. Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Eigentümer	
siehe Punkt 1.2 des Gutachtens	
Aktenzeichen (bitte stets angeben)	Wertermittlungstichtag
77 K 01/25	14.04.2025

**Objektfoto****Anlagen**

Seiten 02 - 06
Seiten 07 - 13
Seiten 14 - 20
Seiten 21 - 22

Lagepläne
Fotos
Bauunterlagen
Berechnungen

Reinhard Horst

Dipl.-Ing. Architekt
AKNW 36698Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten
GrundstückenKreuzkamp 82
48683 AhausTelefon (0 25 61) 4 11 67
Mobil 0170-9467981

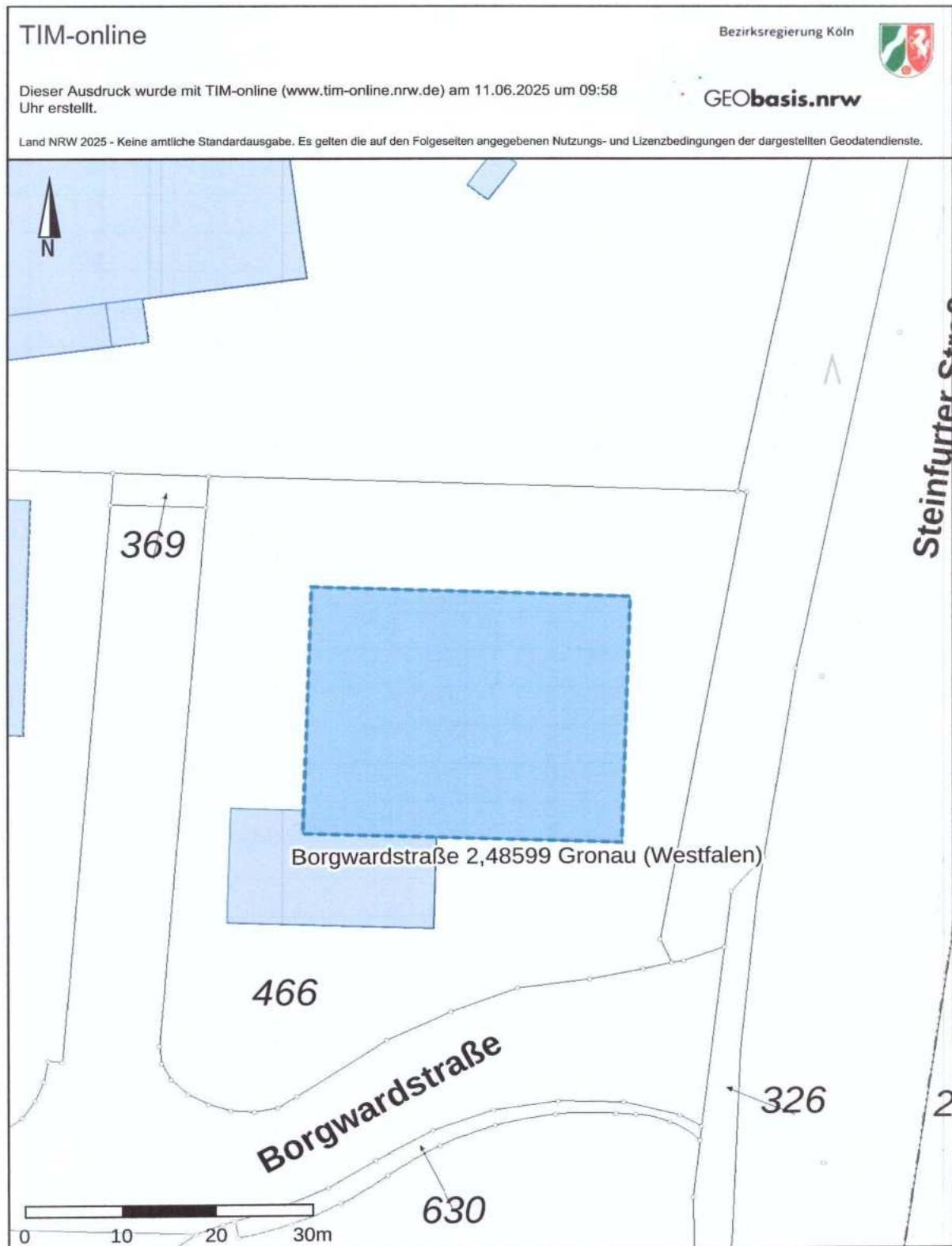
reinhard.horst@gmx.de

Sparkasse Westmünsterland
BLZ 401 545 30
Konto 40 652 067

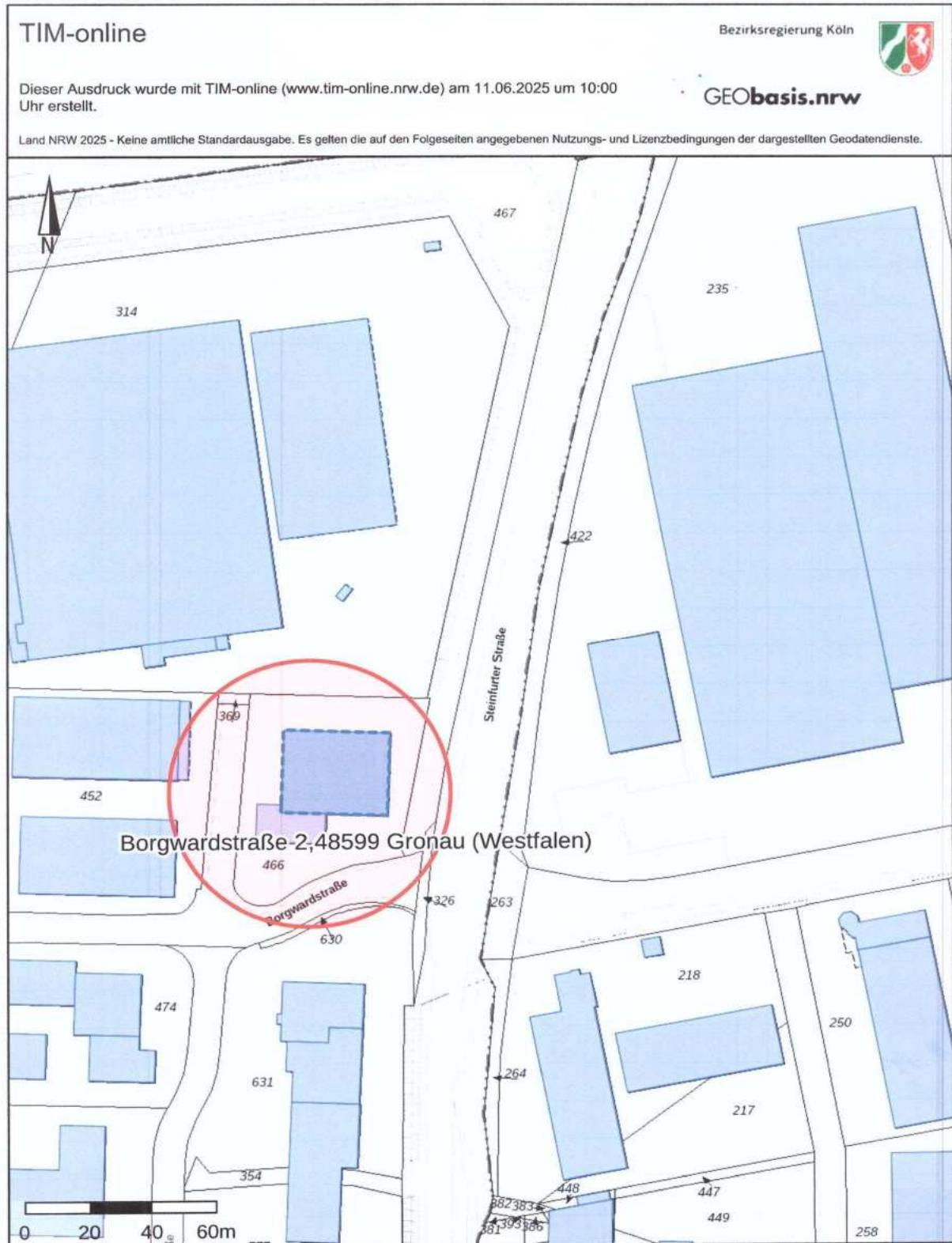
Steuer-Nr. 301/5062/0323

Gutachten-Nr. 77 K 1/25

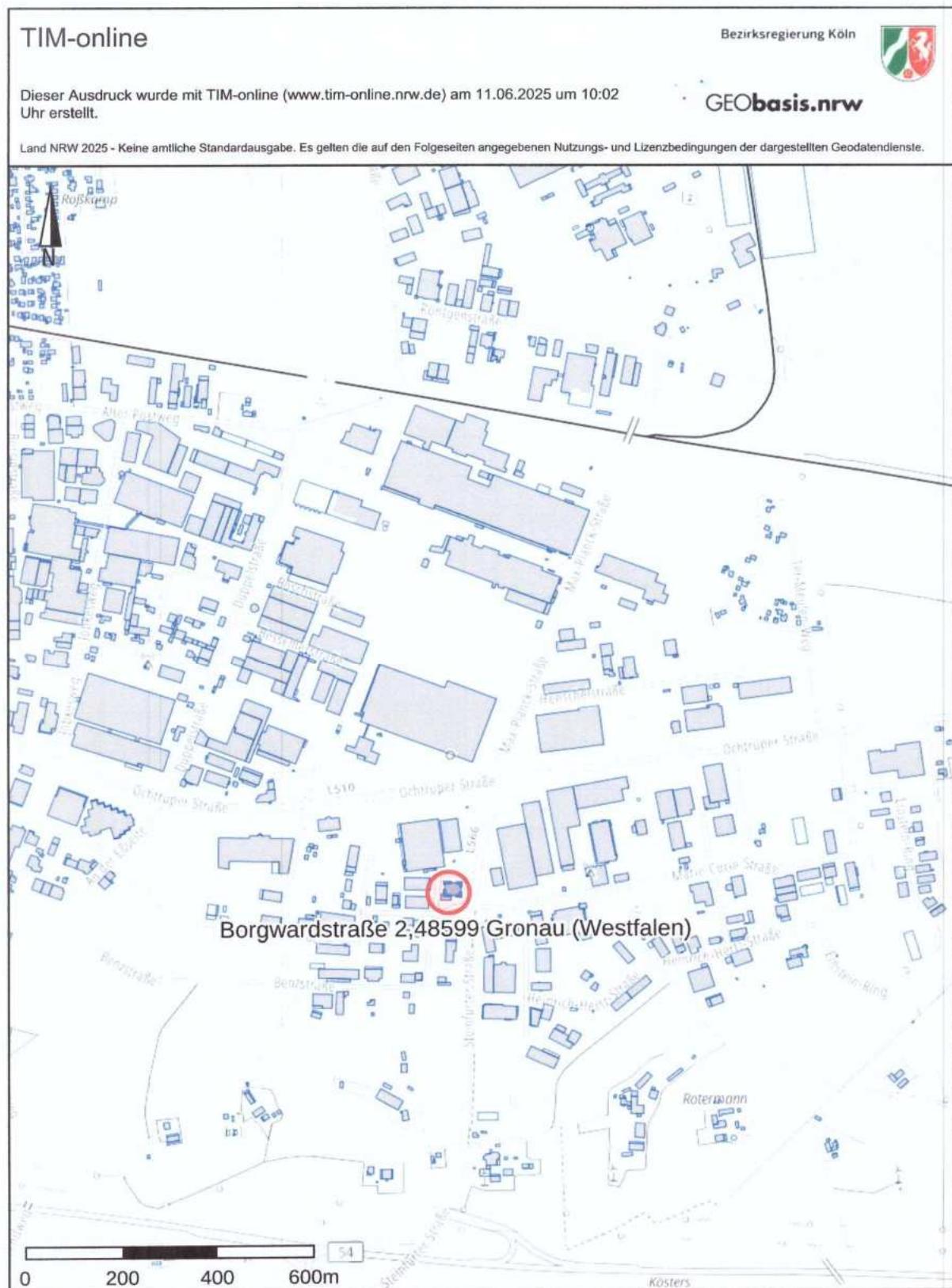
ONLINEVERSION



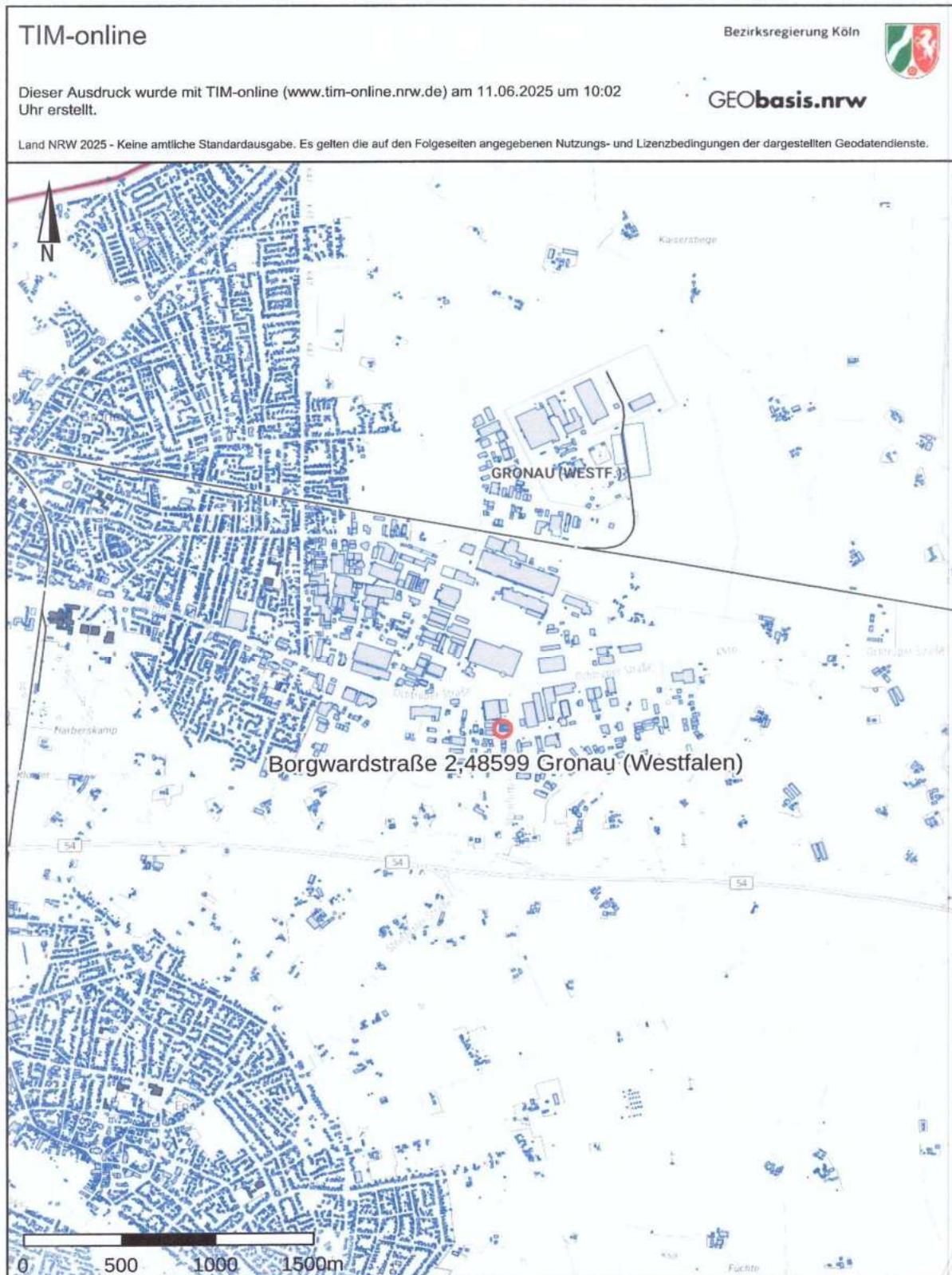
Mikrolage



Mikrolage



Makrolage



Makrolage



Lageplan



Seitenansicht mit Stellplätzen



Vorderansicht



Seitenansicht



Eingang Mietbüro Obergeschoß



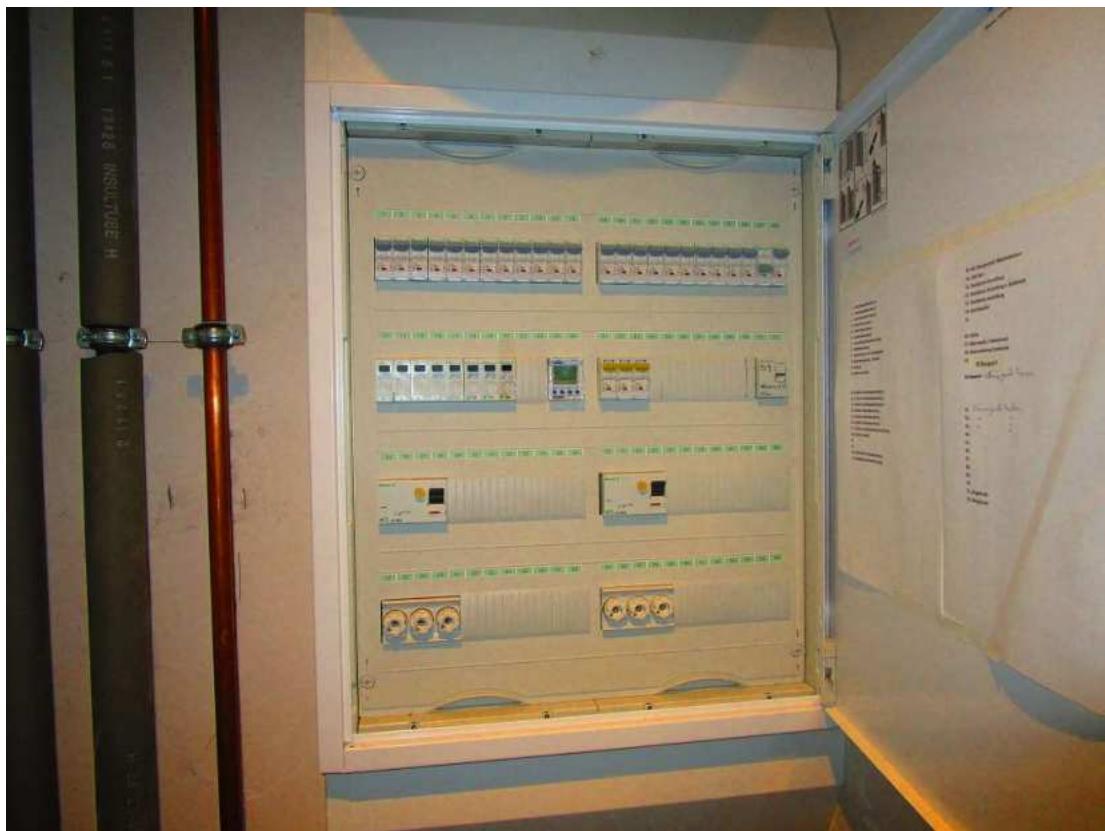
Seitenansicht



Ansicht Rückseite



Umgebungsansicht



Elektroinstallation



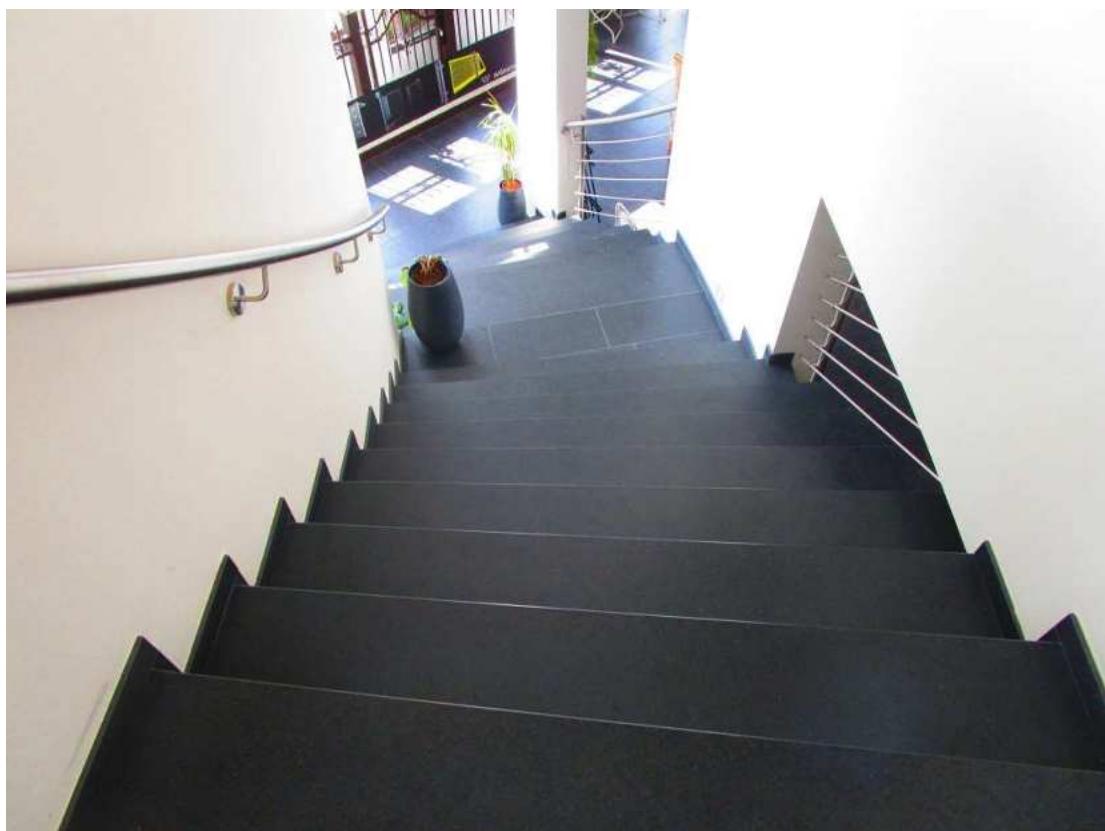
Heizungsanlage



Heizungsanlage



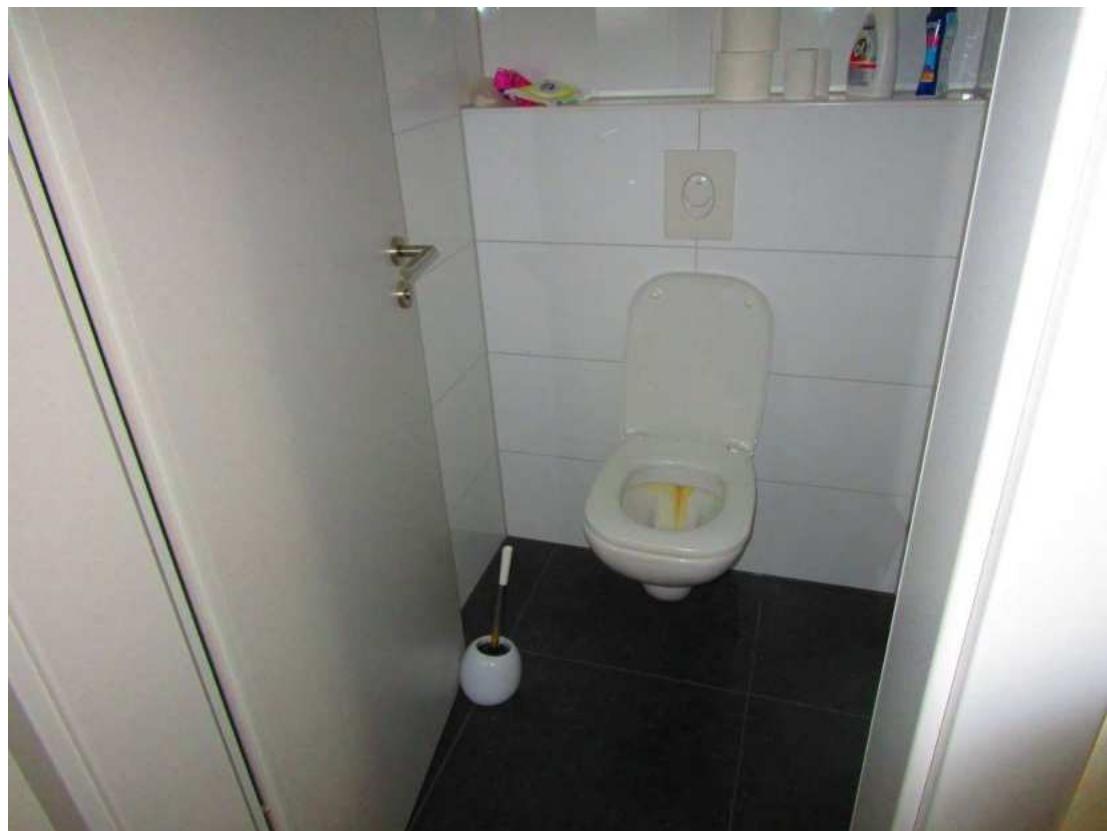
Treppe zum Kellerraum



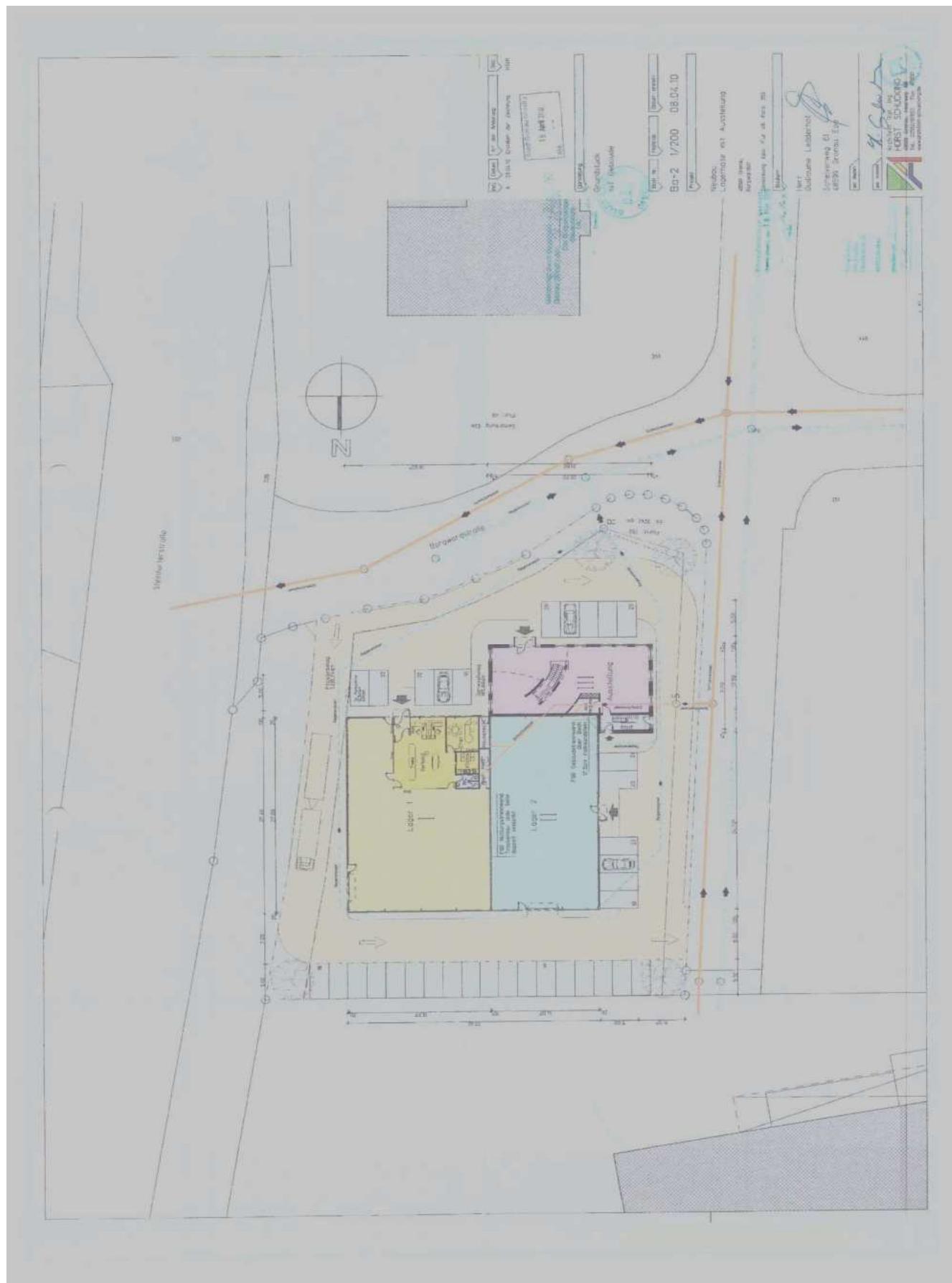
Treppenaufgang Obergeschoss Ausstellung

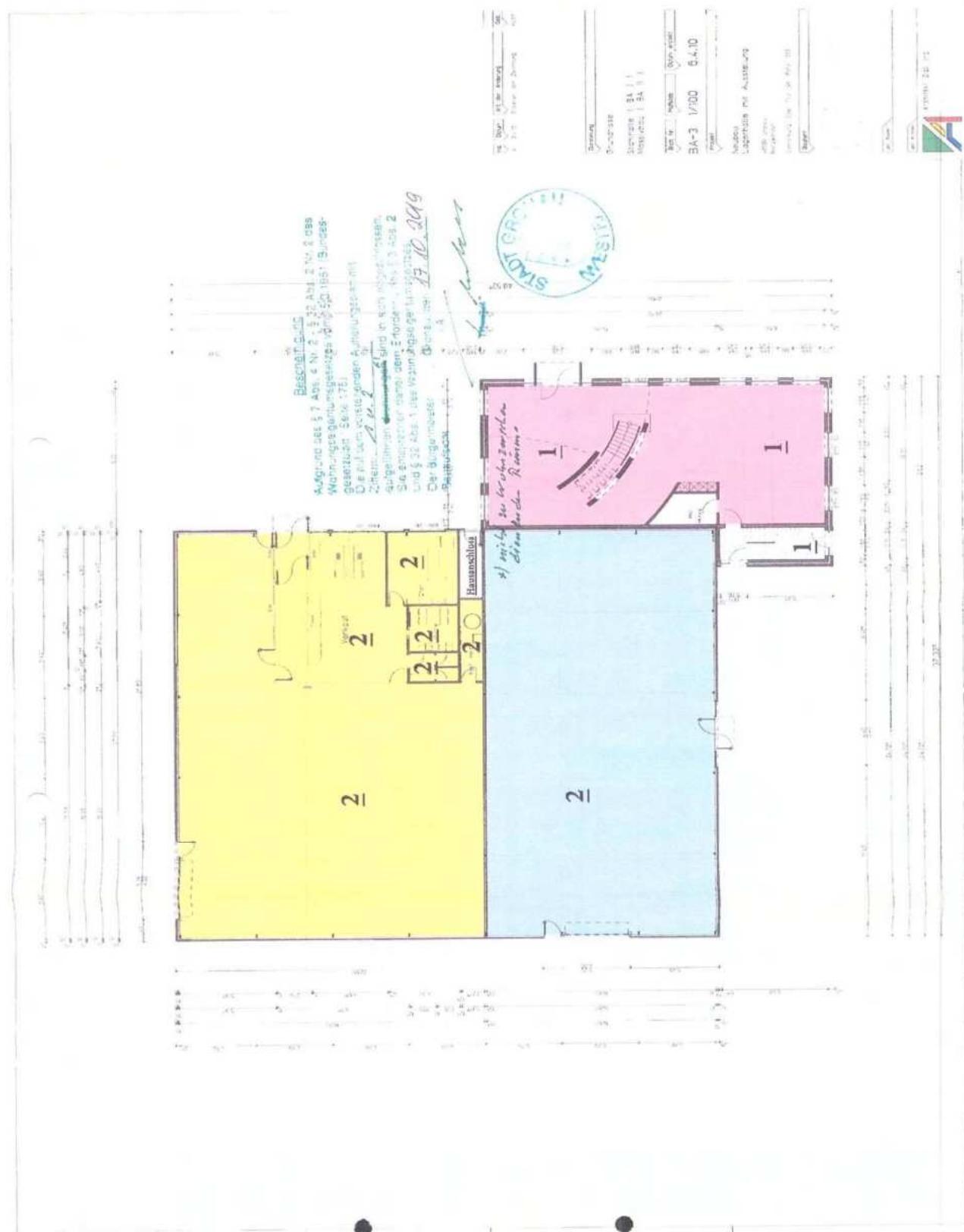


WC-Anlage Herren



WC-Anlage Damen

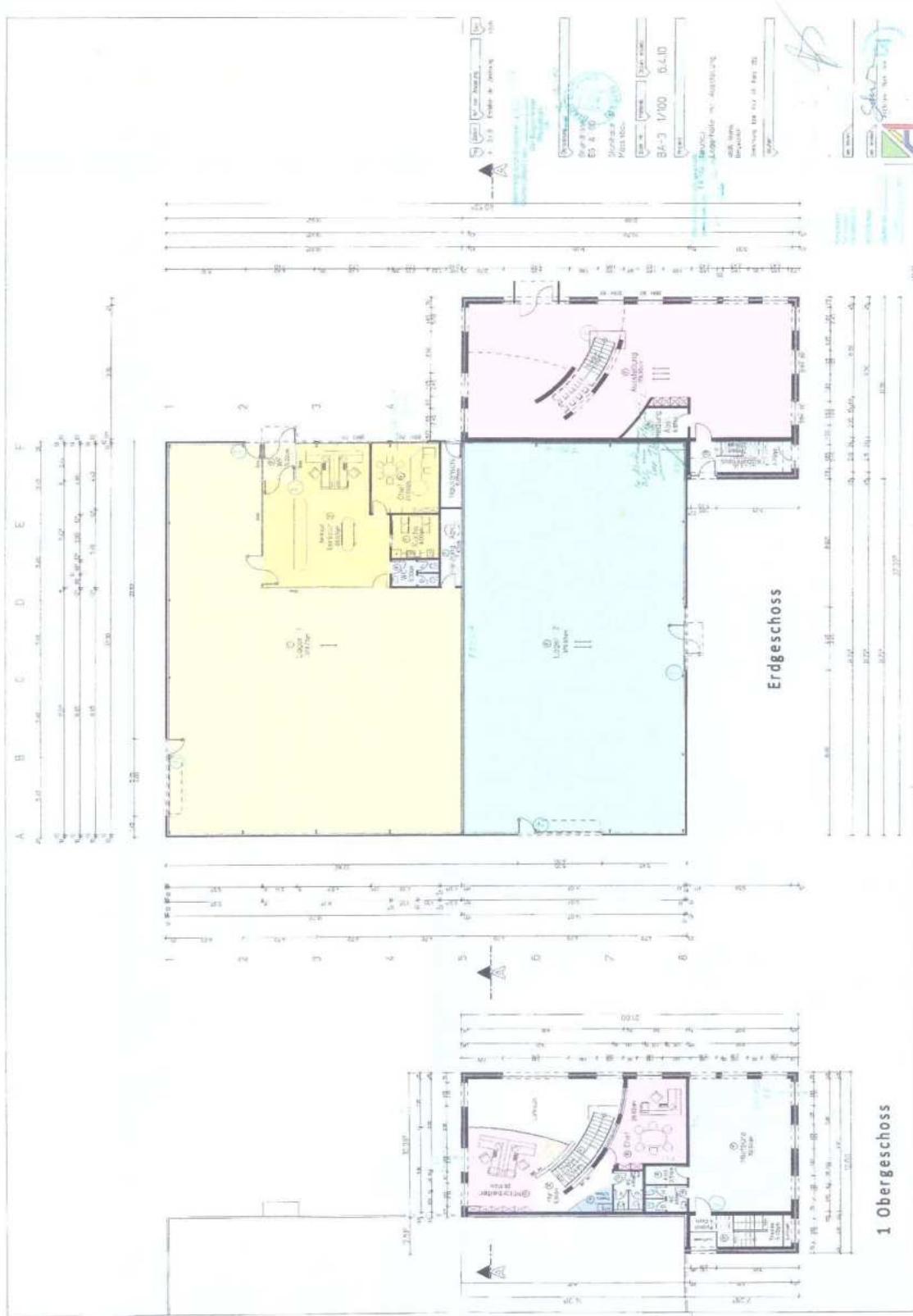
**Grundriss Erdgeschoss**



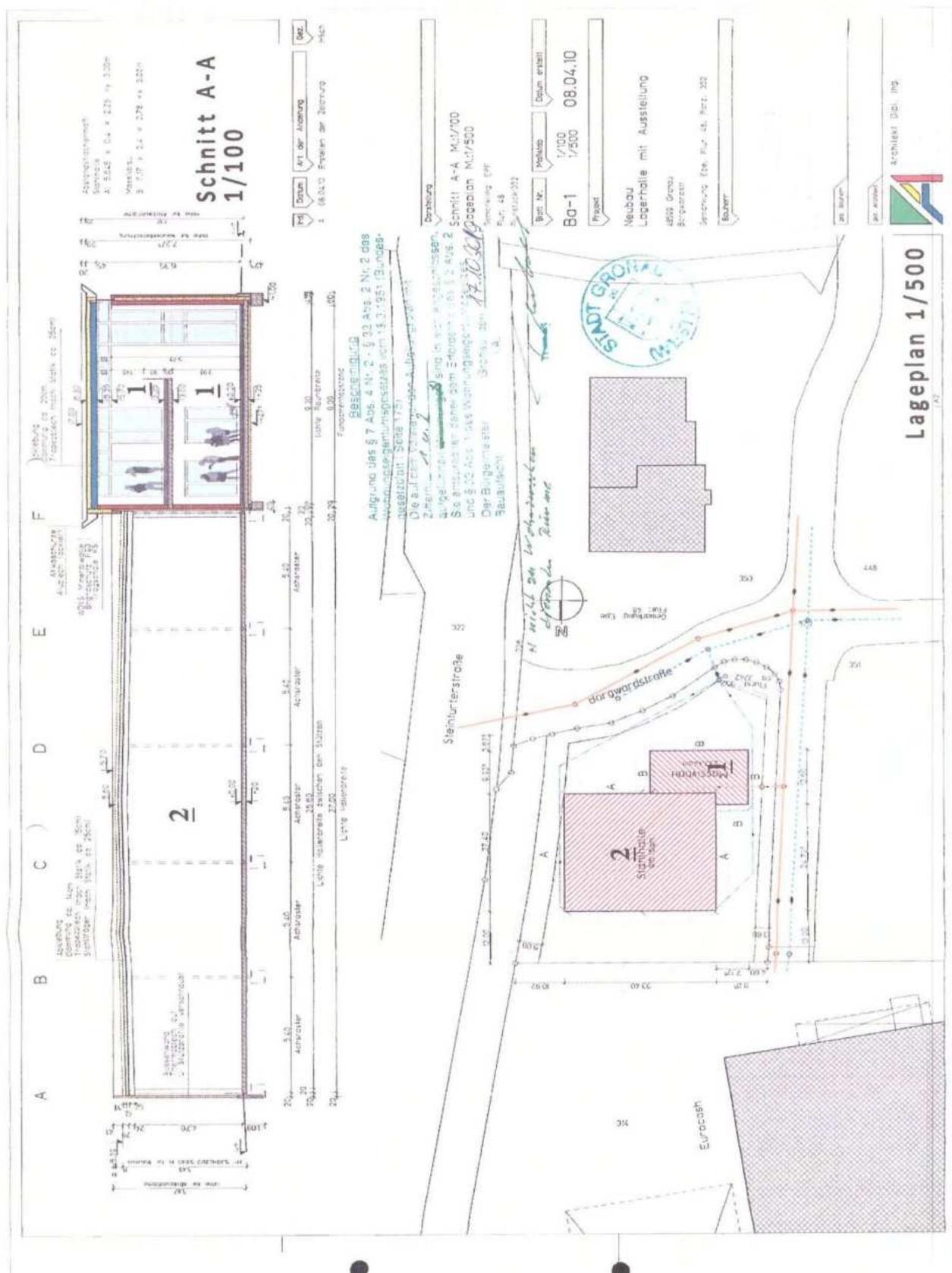
Grundriss Erdgeschoss



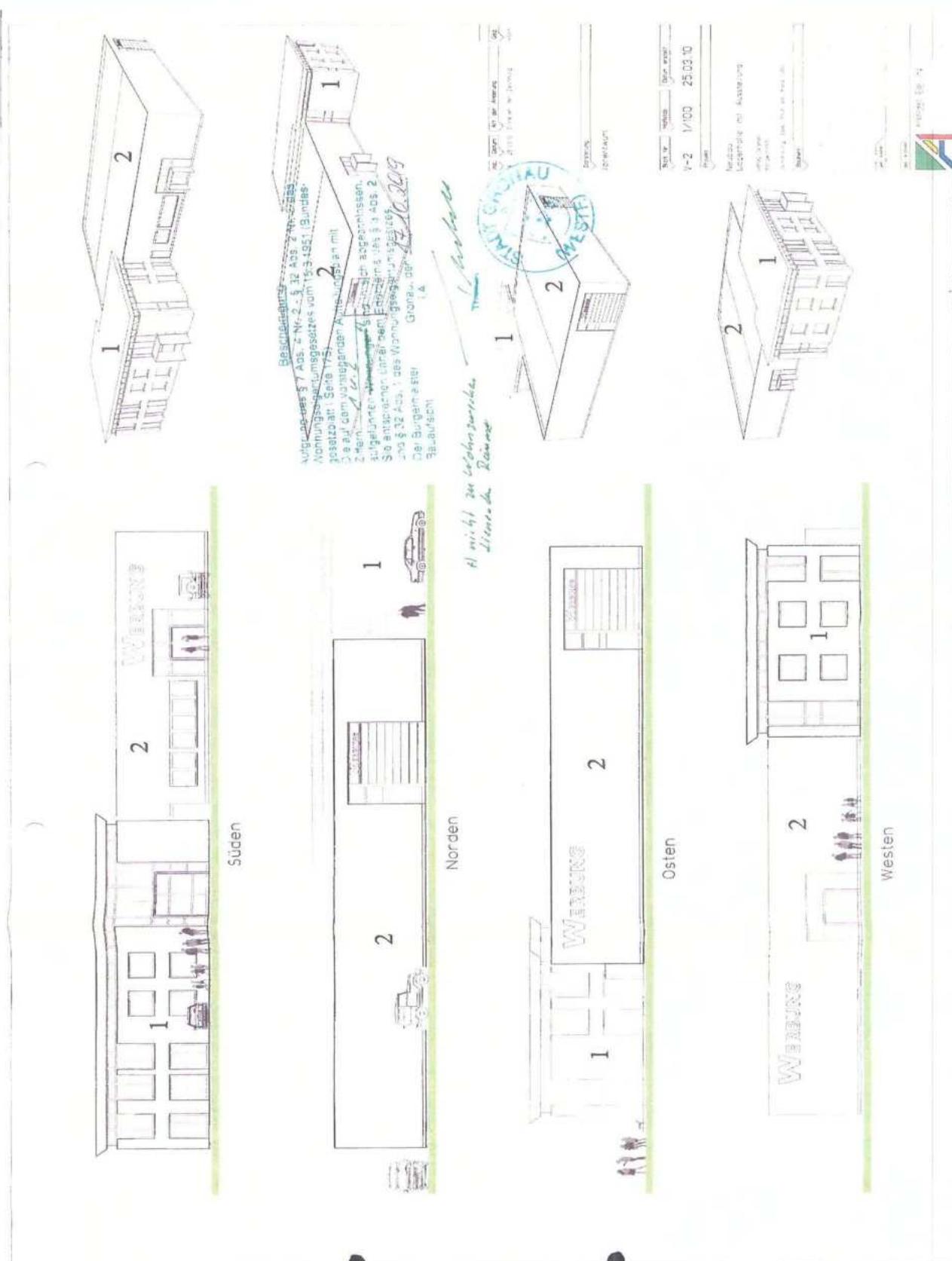
Grundriss Erdgeschoß

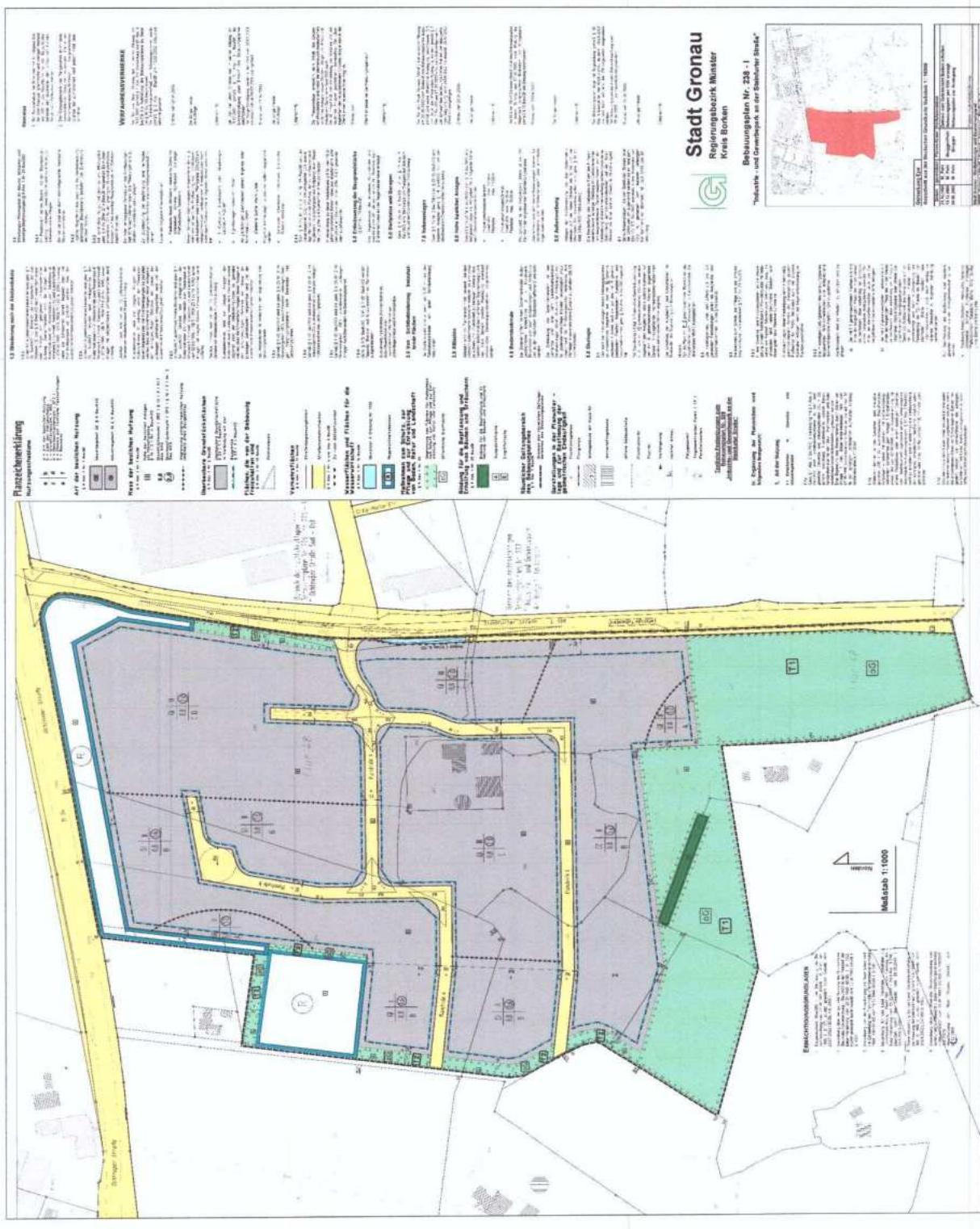


Grundrisse Erd- und Obergeschoss



Lageplan und Schnitt

**Ansichten**



Bebauungsplan

Nutzflächen**Gebäudeteil I Lager und verkauf**

Lager I	378,71 qm
Windfang	5,22 qm
Verkauf	68,65 qm
Chefbüro	20,64 qm
Küche	9,00 qm
WC Bereich	5,30 qm
Heizung Abst.	7,43 qm
Gesamt Nutzung I	494,95 qm

Gebäudeteil II Lagerraum

Lager II	379,93 qm
Gesamt Nutzung II	379,93 qm

Gebäudeteil I & II gemeinsame Nutzung

Hausanschlußraum	6,05 qm
------------------	----------------

Gebäudeteil III Ausstellung (Massivbau)

Ausstellung	178,96 qm
Heizung Abst.	6,97 qm
Treppe EG	3,71 qm
Ausstellung EG	189,64 qm
Treppe OG	3,54 qm
Flur OG	9,14 qm
Mitarbeiter	28,17 qm
Pantry	3,25 qm
Wc Bereich	4,83 qm
Chefbüro	26,62 qm
Ausstellung OG	75,55 qm
Ausstellung ges.	265,19 qm

Nutzflächenberechnung

Gebäudeteil III Mietbüro (Massivbau)

Mietbüro	60,94 qm
Abstellraum	3,51 qm
Wc Bereich	4,83 qm
Mietbüro OG	69,28 qm

Gebäudeteil III gem. Nutz. Treppenhaus

Treppenhaus EG	11,79 qm
Treppe EG	2,24 qm
EG Treppenh.	14,03 qm
Treppenhaus OG	4,15 qm
Treppe OG	5,40 qm
OG Treppenh.	9,55 qm
Treppenh. Ges.	23,58 qm

Nutzfläche Gesamt alle Bauteile

EG	1.084,60 qm
OG	154,38 qm
EG OG alle Bauteile	1.238,98 qm

versiegelte Fläche

Stahlhalle	915,16 qm
Massivbau	233,44 qm
Baukörper	1148,6 qm
Pflasterbelag	1216,74 qm
Gehwegbelag	185,88 qm
Parkplätze	425 qm
Bodenbereich	1827,62 qm
gesamte vers. Fläche	2976,22 qm

Nutzflächenberechnung