



Exposé



Finkenburgstr. 9, Wittmund

Objektdaten:	Baujahr:	Versch.
	Grundstück:	ca. 5.006 m ²
	Nutzfläche:	ca. 1.476,61 m ²
	Gebäude:	5 Gebäudeteile
	Extras:	Freiflächen auf dem Gelände

Eigentümer:	Gebäude:	Landkreis Wittmund
--------------------	----------	--------------------

Kaufpreis:	Geg. Höchstgebot (Mindestverkaufswert 1.206.000 €)
-------------------	--

Objektbeschreibung: Das Grundstück ist mit einem aus mehreren Gebäuden bestehenden ehem. Schulkomplex bebaut. Stellplätze, Wege sowie der Innenhof sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Verkaufsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt. Das Verkaufsobjekt besteht aus verschiedenen Flurstücken und ist insgesamt ca. 5.006 qm groß. Das Verkaufsobjekt liegt im Kernbereich der Stadt Wittmund an der „Finkenburgstraße“, einer Durchgangstraße in einem zentralen Misch-I Wohngebiet. Der zur Finkenburgstraße gelegene Altbau ist als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil | — Baudenkmale) eingetragen. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Wittmund (St.-Nikolai-Kirche) beträgt ca. 300 m. Die nächstgelegenen Fernstraßen sind die Bundesstraßen 210 und 461. Diese liegen jeweils rund 1 km vom Verkaufsobjekt entfernt. Die B 210 verbindet Wittmund mit Aurich und Emden in südwestlicher Richtung sowie Wilhelmshaven im Osten. Die B 461 führt von

Wittmund in Richtung Norden an die Nordsee. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A 29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 19 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof (Wittmund) befindet sich ca. 900 m entfernt. Das Verkaufsobjekt liegt in einem zentralen Misch-I Wohngebiet.

Die Besichtigung des Objektes ist nach telefonischer Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Besonderheiten:

Für das Verkaufsobjekt bestehen für Teilbereiche mietrechtliche Bindungen bis max. Ende 2023 sowie für die Turnhalle eine unbefristete Nutzungsvereinbarung.

Auf dem Grundstück ist eine Datenfestverbindung und eine Netzwerkleitung verbaut. Die Verhandlungen, diese in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen, wurden aufgenommen.

Hinweise:

Bieter haben ein Nutzungskonzept über die zukünftige Nutzung des Verkaufsobjektes vorzulegen.

Der Käufer trägt sämtliche Kosten, auch die Vermittlungsgebühr eines beauftragten Maklers.

Der Käufer stimmt einer Weiternutzung der Turnhalle für längstens 10 Jahre zu einem Mietpreis von 5 EUR/Nutzungsstunde zuzüglich Nebenkosten zu.

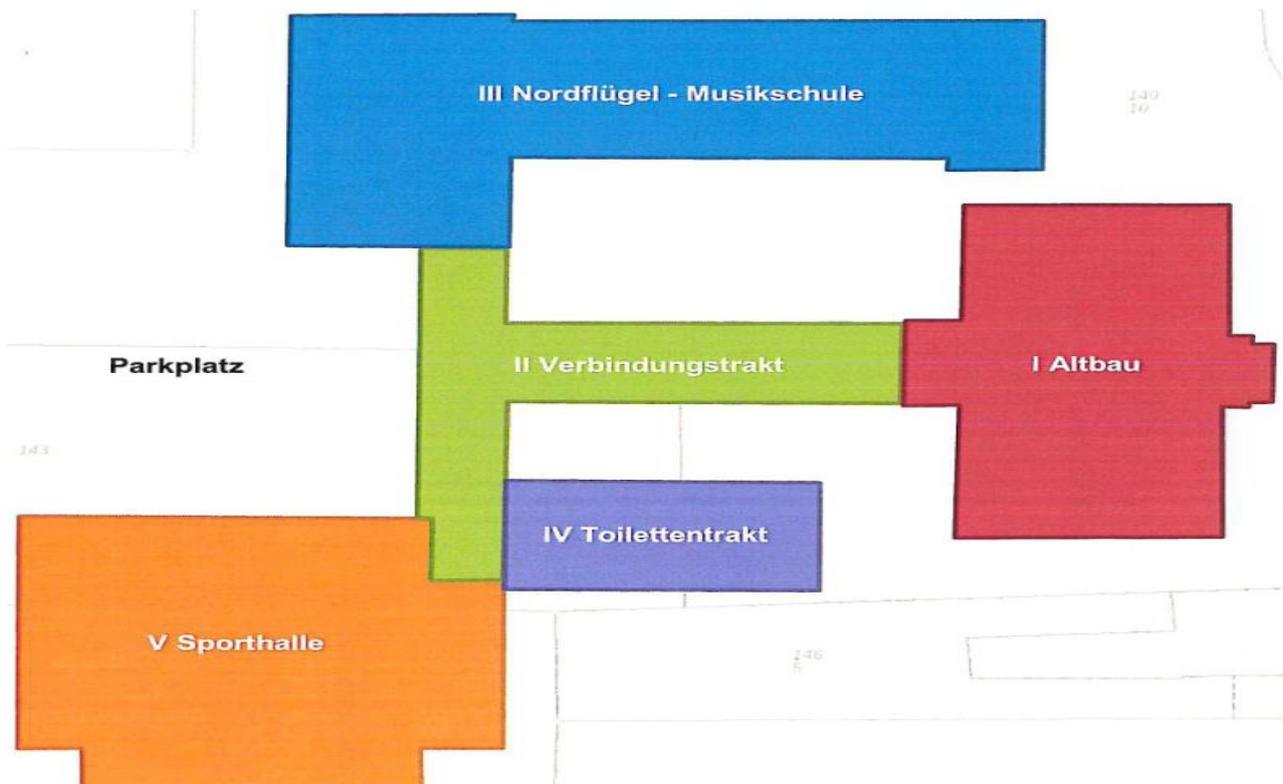
Sollten mehrere Angebote eingehen, wird der Zuschlag nach dem gebotenen Preis sowie unter Berücksichtigung des vorgesehenen Nutzungskonzeptes und folgender Kriterien erfolgen:

a) gemeinwohlorientierte Nutzung, z. B. Nutzung der Räumlichkeiten für Gesundheits- und soziale Dienstleistungen, für

schulische, sportliche, integrative oder kulturelle Dienstleistungen oder auch für Aufgaben des Umwelt- und Klimaschutzes
b) anderweitige Nutzungen

Irrtum und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über den Gebäudebestand:



I Altbau

Gebäudetyp:	Schul- und Verwaltungsgebäude in massiver Bauweise	
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, gering unterkellert	
Baujahr, Größe:	Ca. 1900, ca. 837 qm	
Raumaufteilung:	siehe Grundriss	
Bauweise:	Außenwände:	massiv, Ziegelmauerwerk, Gurt- und Fensterbankgesimse, Mittelrisalit im Osten und Westen
	Dach:	Krüppelwalmdach mit Betondachsteine, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Doppelflügelige Sprossentür mit Stichbogen aus Holz mit Einfachverglasung (Klarglas)	
	zum Keller: Holztür mit Einfachverglasung (Klarglas)	

Fenster:	Überwiegend Bogenfenster aus Holz von 1986, vereinzelt Kunststofffenster von 2019, Dachflächenfenster überwiegend aus Kunststoff, tlw. aus Holz,
Innenwände:	Überwiegend massiv, tlw. Leichtbauweise, Verkleidung überwiegend mit Putz/Tapeten, Wandfliesen im Sanitärbereich, Fliesenspiegel in der Küche
Geschossdecken:	Über dem Keller Kappendecke, sonst Holzbalkendecken, Verkleidung überwiegend mit Rasterdeckenplatten, tlw. Tapeten
Geschosstreppen:	vom EG bis zum DG: Betontreppe mit Wendepodest, Steinstufen und Treppenschrägaufzug, ca. 1986 (derzeit außer Betrieb) vom EG zum OG: Spindeltreppe in Metallkonstruktion zum Keller: einfache Betontreppe zum Spitzboden: Deckenluke mit Einschubtreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:	Überwiegend Teppichboden und Linoleum, tlw. Terrazzofliesen, vereinzelt Laminat
Sanitäreinrichtungen:	im EG: Stand-WC, Einzelwaschbecken mit Durchlauferhitzer, Fliesendekor ca. 80er Jahre, in den Seminarräumen tlw. Einzelwaschbecken
Heizung:	Gasheizkessel, Baujahr ca. 2005, überwiegend Rippenheizkörper, tlw. Flachheizkörper



Ansicht von Osten



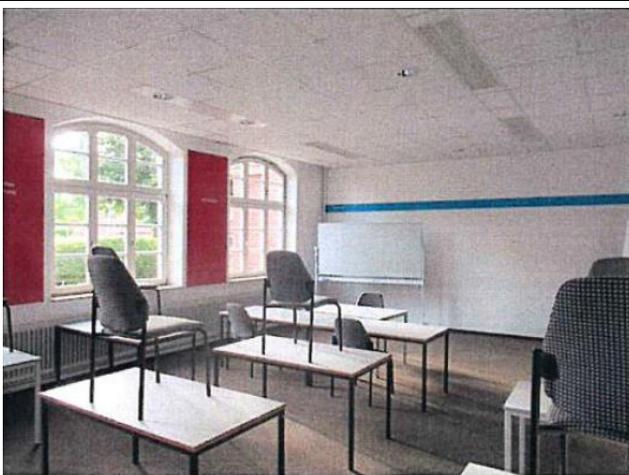
Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



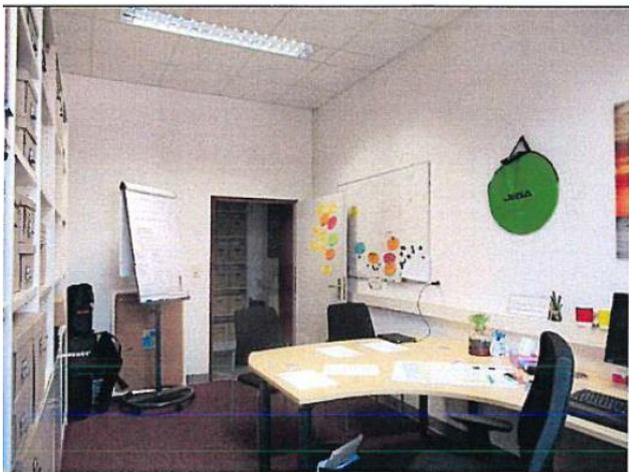
Eingangsbereich



Seminarraum (ehem. Stadtbibliothek)



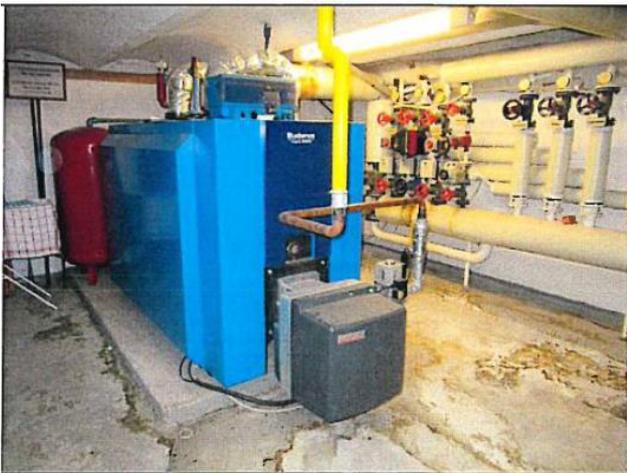
Seminarraum



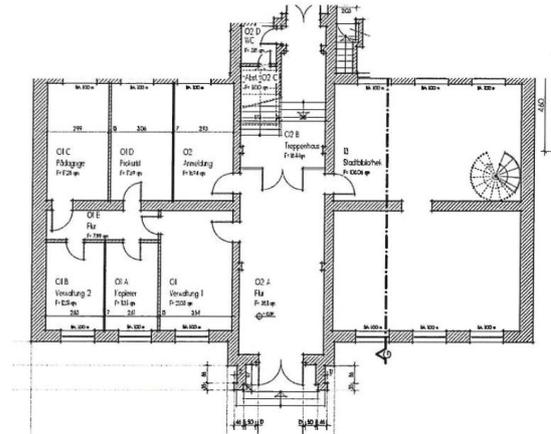
Büro



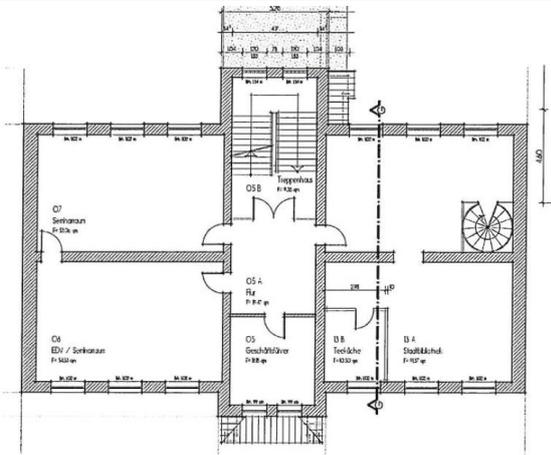
WC



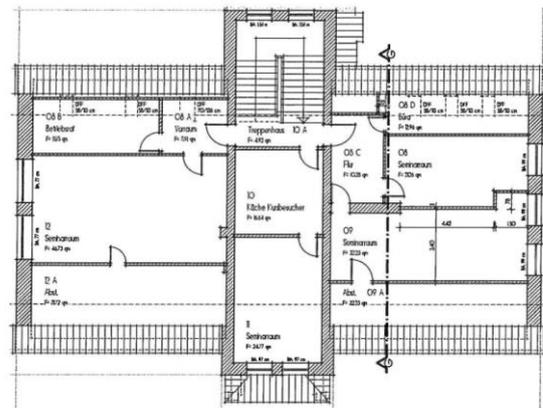
Heizungsanlage



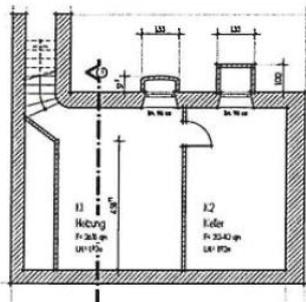
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller

II Verbindungstrakt

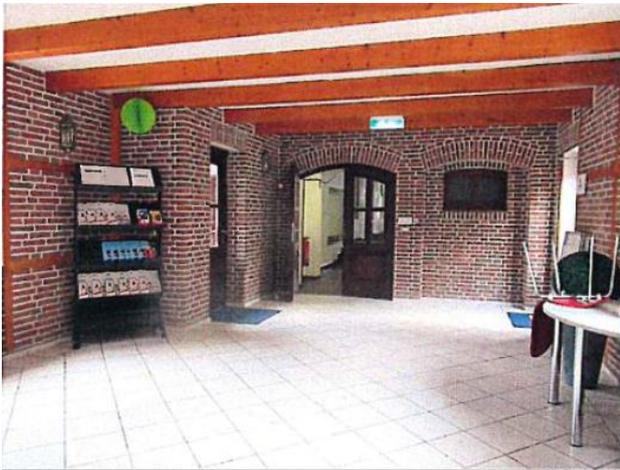
Gebäudetyp:	Verbindungstrakt zwischen Hauptgebäude, Nordflügel und Südflügel	
Geschosse:	Erdgeschoss, nicht unterkellert	
Baujahr, Größe:	1955, 1971 Erweiterung „neuer Pausengang“. 1986 weiterer Ausbau, ca. 181,5 qm	
Raumaufteilung:	siehe Grundriss	
Bauweise:	Außenwände:	massiv mit Verblendsteinmauerwerk
	Dach:	flach geneigtes Flachdach über dem „neuen Pausengang“ mit Bitumenschweißbahn, 2020 erneuert, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, flach geneigtes Satteldach mit Betondachsteinen, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
	Außentüren:	Haupteingang: Doppelflügeltür aus Holz, Sprossen mit Einfachverglasung (Klarglas) Nebeneingang 1: Holztür mit Sprossen, Einfachverglasung (Klarglas), ca. 80er Jahre Nebeneingang 2: Holztür mit Sprossen, Einfachverglasung (Klarglas), ca. 80er Jahre Nebeneingang 3: Kunststofftür mit Sprossen, Isolierverglasung (Klarglas), ca. 1998 Nebeneingang 4: Kunststofftür mit Sprossen, Isolierverglasung (Klarglas), ca. 1998
	Fenster:	tlw. Holzfenster mit Sprossen und Zweifachisolierverglasung, ca. 2008 und 2019 tlv. Kunststofffenster mit Sprossen und Zweifachisolierverglasung ca. 1998
	Innenwände:	zwei Doppelflügeltüren aus Holz mit Sprossen und Einfachverglasung (Klarglas)
	Geschossdecken:	Holzbalkendecke mit Sichtbalken
	Fußboden:	Estrich, Bodenfliesen
	Heizung:	nicht beheizt



Ansicht vom Parkplatz (Westansicht)



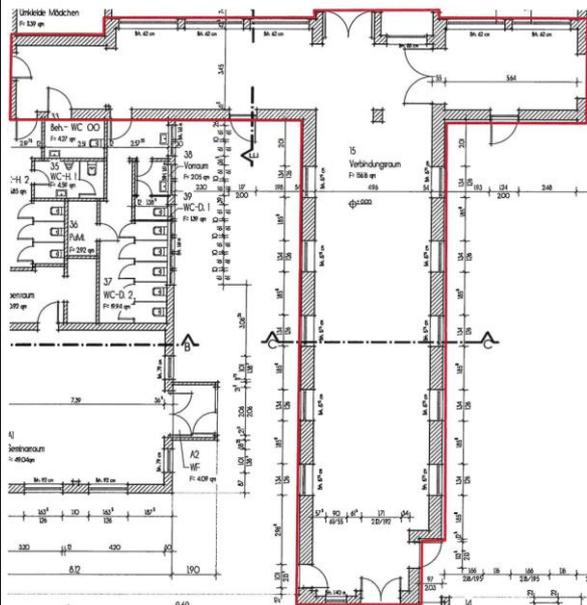
Ansicht von Nordosten



Innenansicht (Blick in Richtung Altbau)



Innenansicht (Blick in Richtung Parkplatz)



III Nordflügel Musikschule

Gebäudetyp:	Musikschule und Verwaltungsgebäude	
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, tlw. Obergeschoss, Dachgeschoss, gering unterkellert	
Baujahr, Größe:	1955, ca. 884	
Raumaufteilung:	siehe auch Grundriss	
Bauweise:	Außenwände:	massiv, Verblendsteinmauerwerk
	Dach:	Walmdach und Satteldach jeweils mit Betondachsteine, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
	Außentüren:	Haupteingang: Zugang über Verbindungstrakt
	Fenster:	überwiegend Kunststoffenster mit Sprossen und Zweifachverglasung von 1981 und 1986, Dachflächenfenster aus Holz, vereinzelt Kunststoff
	Innenwände:	massiv, Verkleidung überwiegend mit Putz/Tapeten, tlw. Verflieste Sanitärräume, Fliesenspiegel in der Küche
	Innentüren:	Überwiegend Holztüren mit Stahlzargen, Brandschutztür aus Aluminium mit Lichtausschnitt (Klarglas)
	Geschosdecken:	Betondecken, Verkleidung überwiegend mit Rasterdeckenplatten sowie Tapeten
	Fußboden:	Bodenfliesen in den Fluren sowie in den Sanitärbereichen. Fischgrätparkett in den Sälen, vereinzelt Linoleum und Vinyl, sonst überwiegend Teppichboden
	Heizung:	Versorgung durch Hauptgebäude, Flachheizkörper. Rippenheizkörper, tlw. Durchlauferhitzer



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Treppenhaus



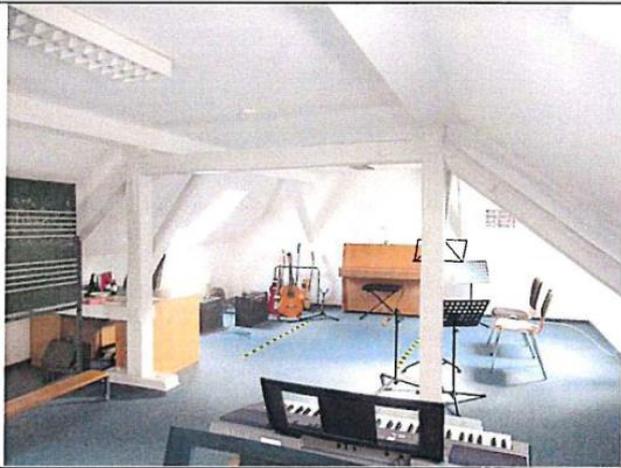
Ansicht von Westen



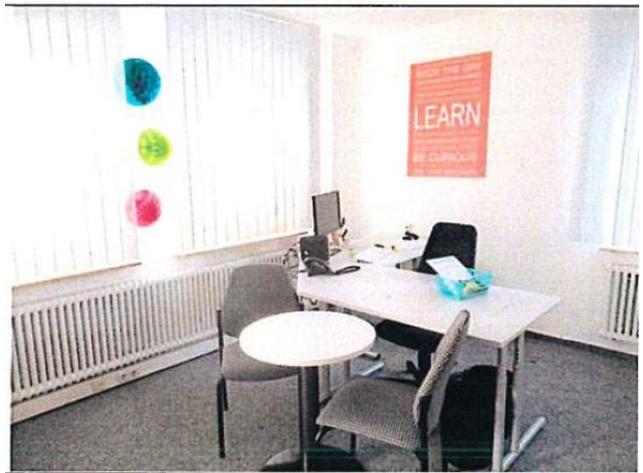
Ansicht von Norden



Schulungstraum



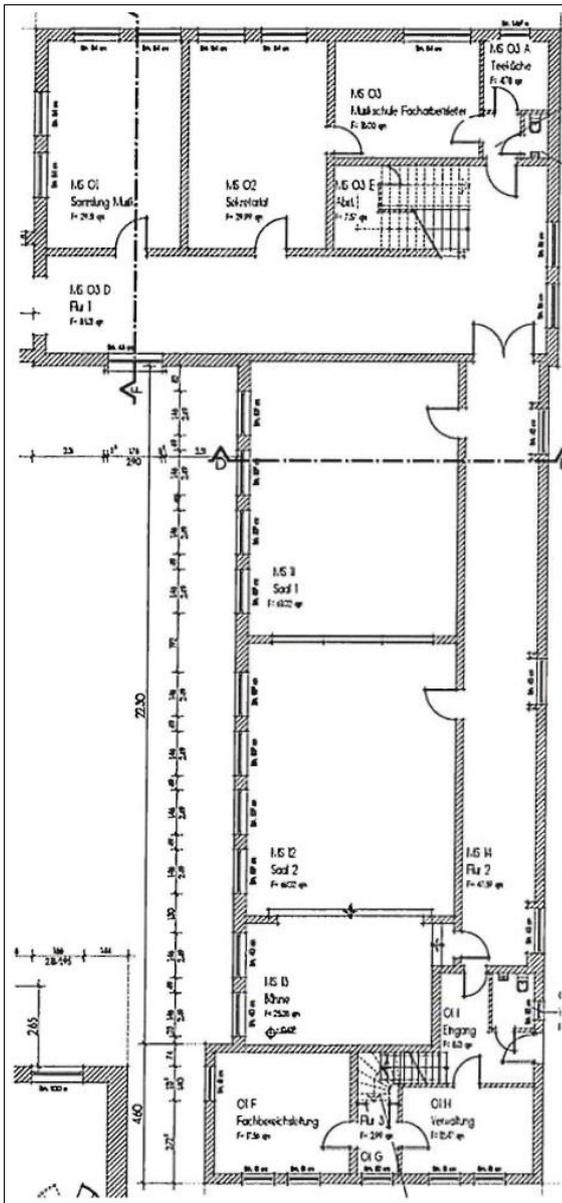
Schulunastraum



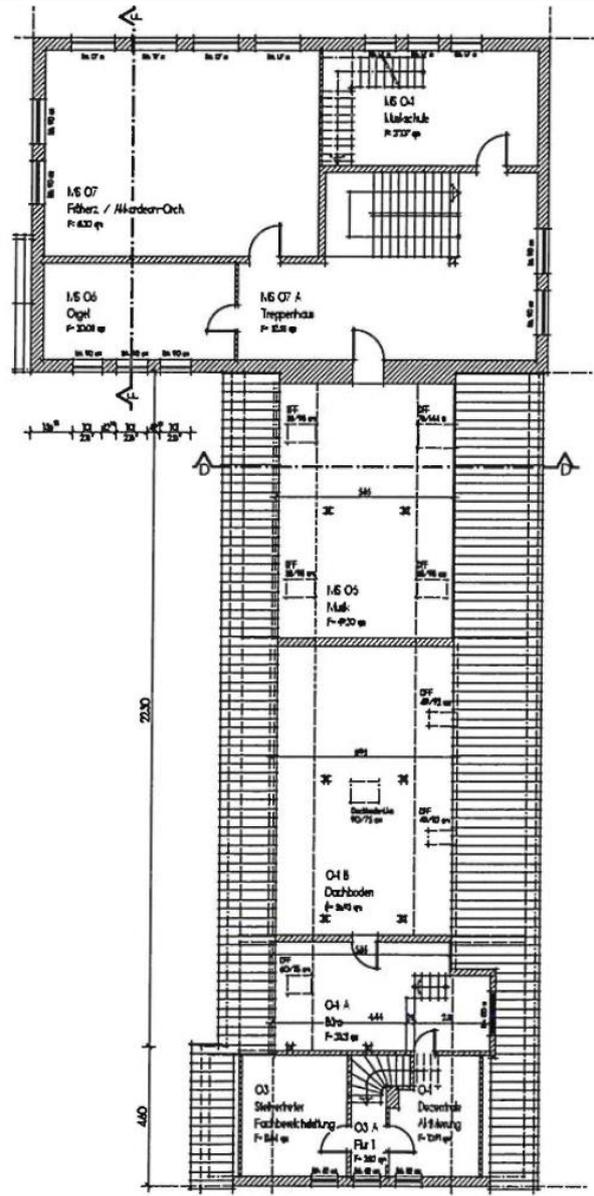
Büro



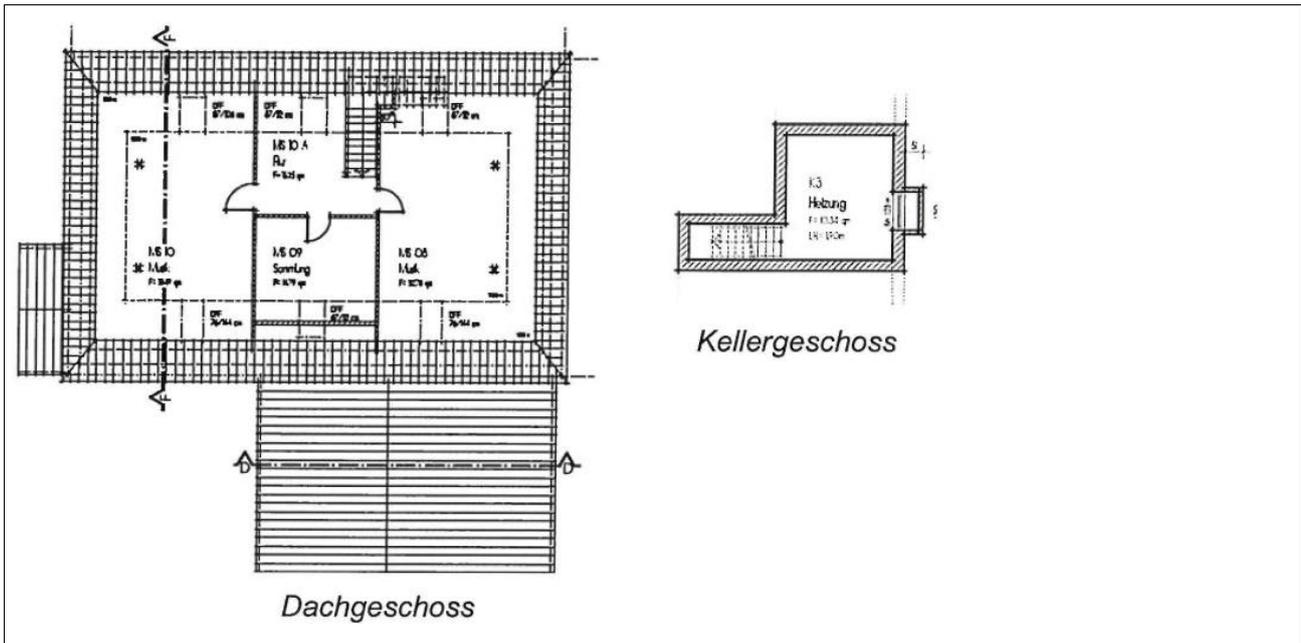
WC



Erdgeschoss



Ober-/Dachgeschoss



IV Toilettentrakt

Gebäudetyp:	Toilettentrakt mit Anbau (ehem. Werkstatt)	
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss, nicht unterkellert	
Baujahr, Größe:	1955, 1988 durch Anbau einer Werkstatt erweitert, 115 qm	
Raumaufteilung:	siehe auch Grundriss:	
Bauweise:	Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk
	Dach:	Walmdach, Betondachsteine, ca. 80er Jahre, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
	Außentüren:	Eingang ehem. Werkstatt: Doppelflügeltür aus Kunststoff, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung (Ornamentglas)
	Fenster:	Holzrahmenfenster mit Sprossen. Zweifachisolierverglasung, Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachisolierverglasung, ca. 90er, ein Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, ca. 1955
	Innenwände:	überwiegend massiv, Sanitärrennwände aus Kunststoff, Wandverkleidung überwiegend mit Putz/Anstrich
	Innentüren:	überwiegend Holztüren mit Stahlzargen
	Geschossdecken:	Holzbalkendecke, Verkleidung mit Anstrich
	Fußboden:	PVC im Sanitärbereich, OSB-Platten in der ehem. Werkstatt
	Heizung:	Versorgung durch Hauptgebäude, Rippenheizkörper. Flachheizkörper, tlw. Durchlauferhitzer



Ansicht von Osten



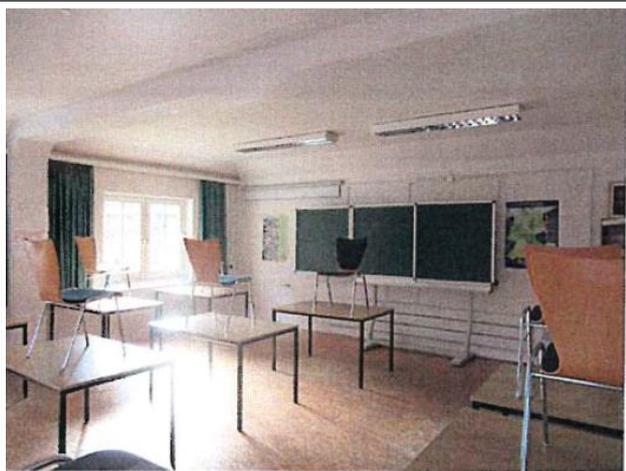
Ansicht von Nordosten



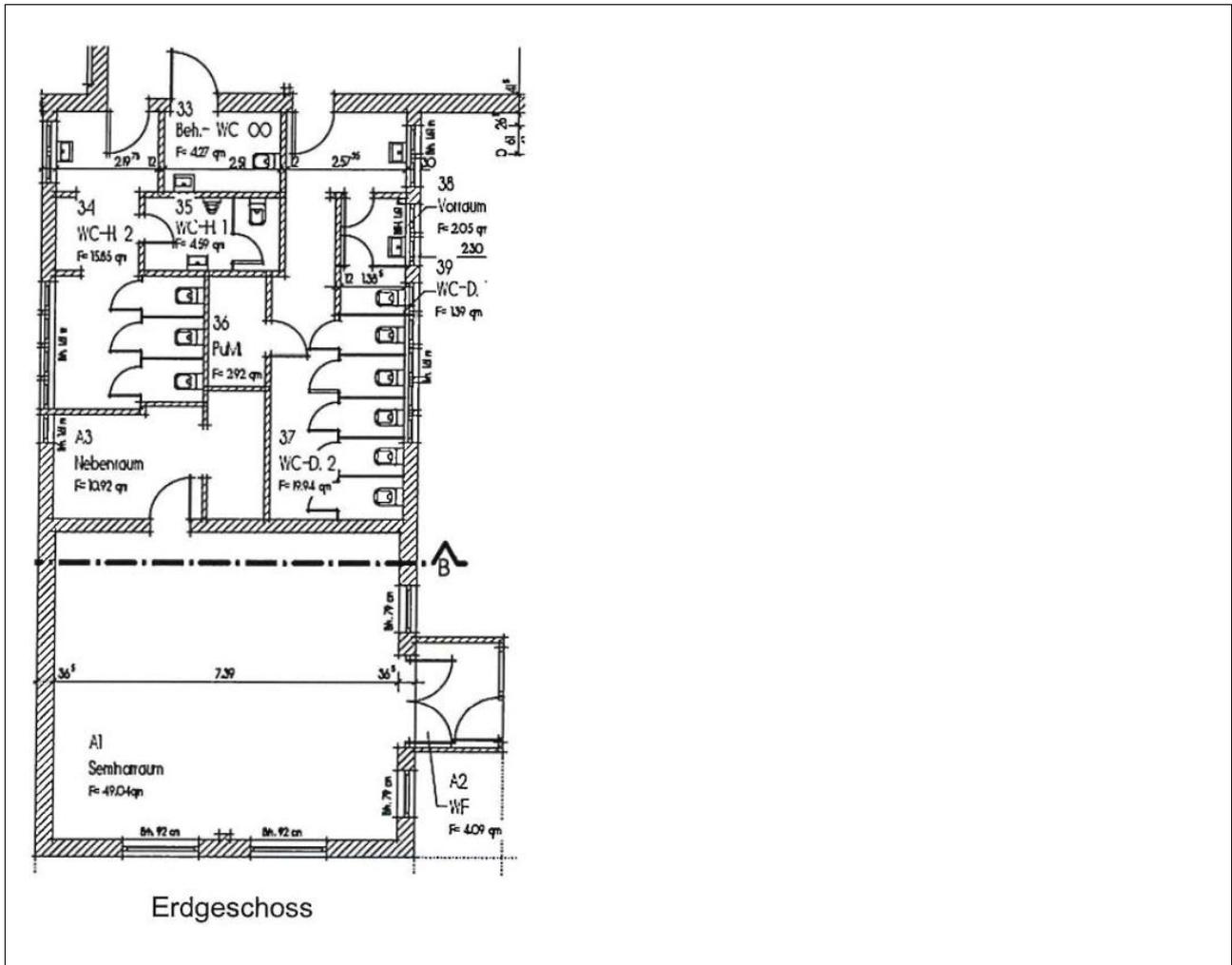
Herren-WC



Damen-WC



Schulungsraum (ehem. Werkstatt)



V Turnhalle

Gebäudetyp:	Sporthalle	
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss	
Baujahr, Größe:	1937, ca. 393 qm	
Raumaufteilung:	siehe Grundriss	
Bauweise:	Außenwände:	massiv, Verblendsteinmauerwerk
	Dach:	Walmdach. Tonfalzziegel, Betondachsteine
	Außentüren:	Haupteingang: Doppelflügeltür aus Aluminium, Lichtauschnitt mit Isolierverglasung (Klarglas), 2016
	Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Zweifachverglasung (Ornamentglas) von 1986 und 1989, vereinzelt Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (Ornamentglas), ca. nach 2000, Glasbausteine in der Sporthalle, ca. 50er Jahre
	Innenwände:	massiv, Putz/Anstrich, tlw. Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Prallschutzwände mit Textilloberfläche
	Fußboden:	Überwiegend Bodenfliesen, Sportlinoleum in der Sporthalle
	Heizung:	Gasheizkessel, Baujahr ca. 80er Jahre, Flachheizkörper, Rippenheizkörper, Warmluftheizung



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Norden



Innenansicht Sporthalle



Umkleide Mädchen



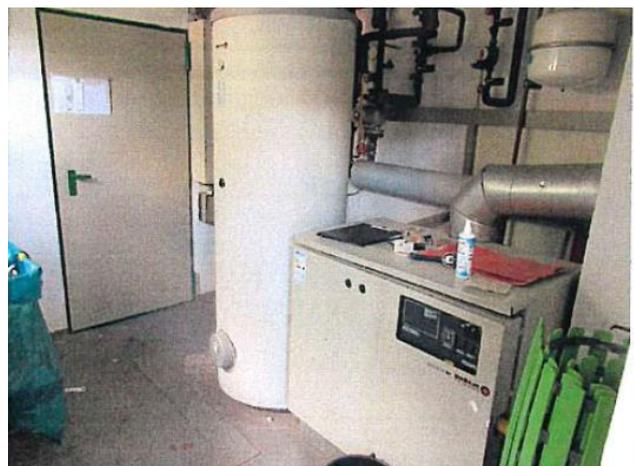
WC Mädchen



Dusche Jungen



WC Jungen



Heizungsanlage

