

VISIONWERT OBJEKT-EINSCHÄTZUNG

Objekt Beispiel

Wohn- und Geschäftshaus / ehemalige Gaststätte „Lilie“ mit Gästezimmern in Freudental, Panoramaweg 123, 12345 Freudental. Das Exposé weist rund **700 m² Nutzfläche**, ein Grundstück von ca. **1.100 m², 20 Zimmer**, zehn Schlafzimmer, sieben Badezimmer, eine Terrasse sowie sechs Stellplätze aus. Als Baujahr wird 1958 angegeben; der Zustand wird ausdrücklich als „**baufällig**“ bezeichnet.

Die Nutzung verteilt sich laut Exposé auf eine ehemalige Gaststätte mit Nebenräumen und Gewerbeküche im Erdgeschoss, Zimmervermietung sowie eine Vier-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss und eine weitere Drei-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Das Gebäude steht derzeit vollständig leer.

Wichtige Einschränkung der Datengrundlage: Laut Exposé liegen weder aktuelle Pläne noch eine nachgewiesene Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung vor. Die Flächenangaben sind daher als ungefähre Werte zu verstehen; auch das angegebene Baujahr ist geschätzt und das Gebäude kann älter sein.

Einschätzung auf einen Blick

Bereich	VISIONWERT-Einschätzung	Kurzbegründung
Räumliches Potenzial	hoch	Große Nutzfläche, mehrere Geschosse und bereits unterschiedliche Nutzungsbereiche
Modernisierungs-/Entwicklungspotenzial	hoch	Vollständiger Leerstand und laut Exposé umfassender Sanierungsbedarf
Vermarktungsrelevanz	hoch	Der heutige Zustand lässt die möglichen zukünftigen Qualitäten nur eingeschränkt erkennen
Potenzialvisualisierung	empfohlen	Besonders die großen Bestandsräume eignen sich, um eine mögliche zukünftige Atmosphäre verständlich darzustellen

Kurzfazit

Die Immobilie zeichnet sich vor allem durch ihre **Größe, die vorhandene Gliederung in Gastronomie-, Beherbergungs- und Wohnbereiche sowie den vollständigen Leerstand** aus. Das größte Potenzial liegt aus gestalterischer Sicht darin, die vorhandenen großzügigen Räume wieder klar lesbar und zeitgemäß erscheinen zu lassen. Der im Exposé angegebene baufällige Zustand sowie die teilweise stark überholte Innenraumwirkung können es Interessenten derzeit erschweren, die Qualität und Größenwirkung des Bestands richtig einzuschätzen.

Eine Weiterentwicklung erscheint grundsätzlich interessant, sollte jedoch zunächst auf dem **vorhandenen Raumangebot** aufbauen und keine ungeprüften baulichen Veränderungen voraussetzen.

Stärken des Bestands

1. Großzügiges und differenziertes Raumangebot.

Mit rund 700 m² angegebener Nutzfläche bietet das Gebäude eine für unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte interessante Größenordnung.

2. Bereits vorhandene funktionale Gliederung.

Gaststätte und Nebenräume im Erdgeschoss, Zimmervermietung und Wohnung im Obergeschoss sowie eine weitere Wohnung im Dachgeschoss ermöglichen eine klare räumliche Differenzierung.

3. Großzügige Räume im Bestand.

Die Fotos auf den Seiten 5 bis 10 zeigen unter anderem einen größeren Gastronomiebereich mit Bar sowie mehrere vergleichsweise großzügig wirkende Aufenthalts- und Wohnräume.

4. Außenflächen und Stellplatzangebot.

Das Exposé nennt eine Terrasse sowie insgesamt sechs Stellplätze; in der Beschreibung werden zwei Garagen und vier Außenstellplätze aufgeführt.

Größte Potenziale

Räumliche Wirkung des Gastronomiebereichs

Der bestehende Hauptbereich mit Bar bietet aufgrund seiner Größe und der offenen Raumwirkung ein hohes gestalterisches Potenzial. Die heutigen Oberflächen und Einbauten prägen die Wahrnehmung jedoch stark.

Weiterentwicklung der Beherbergungsbereiche

Die sechs für Zimmervermietung vorgesehenen Räume im Obergeschoss bilden bereits eine erkennbare Nutzungseinheit; fünf davon verfügen laut Exposé über ein eigenes Duschbad.

Eigenständige Wohnbereiche

Die separate Vier-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss und die Drei-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eröffnen zusätzliche Möglichkeiten für eine differenzierte Darstellung und Vermarktung des Objekts.

Gestalterische Neupositionierung

Die Bestandsfotos zeigen überwiegend leere und gestalterisch deutlich vom heutigen Marktstandard entfernte Räume. Eine zeitgemäße Darstellung könnte helfen, die vorhandenen Raumdimensionen unabhängig vom aktuellen Ausbauzustand wahrnehmbar zu machen.

Empfehlung für die Vermarktung

Im aktuellen Zustand dürften Interessenten vor allem Schwierigkeiten haben, **die räumliche Qualität hinter dem Sanierungsbedarf zu erkennen**. Leere Räume, bestehende ältere Oberflächen sowie die vorhandenen Gastronomieeinbauten bestimmen die heutige Wahrnehmung stark; gleichzeitig lassen die Fotografien größere zusammenhängende Raumvolumen erkennen.

VISIONWERT

VISIONEN ENTWICKELN. WERTE SCHAFFEN.

Eine **Potenzialvisualisierung ist daher empfehlenswert**. Sie sollte nicht versuchen, eine bereits feststehende Sanierungsplanung vorwegzunehmen, sondern nachvollziehbar zeigen, wie ein ausgewählter bestehender Raum bei zeitgemäßer Gestaltung wirken könnte.

Besonders geeignet erscheint der **große Gastronomiebereich im Erdgeschoss mit bestehender Bar**. Die Bestandsfotos auf Seite 7 zeigen hier eine klare räumliche Struktur und ausreichend Raumtiefe, sodass ein Vorher-/Potenzialvergleich für Interessenten unmittelbar verständlich wäre.

Für eine seriöse Darstellung sollten zunächst **keine nicht belegten Wandöffnungen, Grundrissänderungen oder konstruktiven Eingriffe visualisiert** werden.

Nächster sinnvoller Schritt

1. Potenzialvisualisierung

Empfohlen wird zunächst **eine gezielte Visualisierung des Gastronomiebereichs im Erdgeschoss**. Ziel sollte sein, die vorhandene Raumgröße und eine mögliche zeitgemäße Atmosphäre sichtbar zu machen – unter weitgehender Beibehaltung der aus dem Exposé nachvollziehbaren Raumgeometrie.

2. Technische Prüfung

Aufgrund des im Exposé ausdrücklich als **baufällig** bezeichneten Zustands sollte vor einer weitergehenden planerischen Konzeption der tatsächliche bauliche Zustand fachlich geprüft werden.

Dies ist insbesondere deshalb relevant, weil das Exposé selbst darauf hinweist, dass keine aktuellen Bestandspläne oder verifizierten Flächenberechnungen vorliegen und eine Überprüfung des baulichen Zustands vor Ort empfohlen wird.

Hinweis

„Diese Einschätzung basiert ausschließlich auf den im Exposé enthaltenen Informationen und dient einer ersten gestalterischen und räumlichen Orientierung. Sie ersetzt keine technische, statische, baurechtliche oder genehmigungsrechtliche Prüfung.“