

Exposé

Einfamilienhaus in Tolk

Freistehendes Einfamilienhaus EFH Gewerbeobjekt Ehem. Zahnarztpraxis



Objekt-Nr. **OM-308598**

Einfamilienhaus

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:
Henner Lack
Telefon: 0170 3574900

24894 Tolk
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1915	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	822,00 m ²	Badezimmer	1
Etagen	1	Garagen	1
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	150,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Als Zahnarztpraxis vom 01.04.1988 bis 31.03.2022 betrieben.

Bestehend aus einem massiv gebautem EG mit einer max. Raumhöhe von 2,85m, DG mit einer Raumhöhe von 2,25m und Spitzbodenbereich mit max. Raumhöhe unter dem Giebel von 1,45m.

Die der Straße zugewandte, ca. 10m zurückversetzte Frontansicht zeigt nach Norden.

An der Ostseite des Grundstücks befinden sich 3 gepflasterte Gästeparkplätze.

In der Verlängerung nach Süden befinden sich 2 Fahrradstellplätze.

Die Fläche dahinter wurde für 3 Personalparkplätze genutzt.

Den Abschluss bilden eine Garage in Beton-Fertigteilbauweise und ein Carport.

Der Haupteingang führt in einen kleinen inneren Windfangbereich.

Die Innentür aus Sicherheitsglas, eingefasst in Leichtbauweise, führt in den Empfangsbereich, von dem man alle Räume des Erdgeschosses erreichen kann.

Das Gäste-WC ist aus Porenbetonsteinen gefertigt und gefliest. Es befindet sich im Originalzustand von 1988, Raufasertapeten mit Heizungslack, 2015 zuletzt gestrichen und somit desinfizier- & abwaschbar, Lüftungsvorrichtung nach außen ist eingebaut. Raumhöhe 2,70m.

Die ersten 3,40m des Wartezimmerbereiches sind Teil des Haupthauses, es folgt die Öffnung in den einfach massiv 1988 gebauten Anbau in einer Ausdehnung von 2,20m Breite. Die Raumhöhe beträgt 2,53m. Der über eine anzustellende Leiter erreichbare Spitzboden der Anbaukonstruktion wurde nach 1995 isoliert und zum Lagerraum ausgebaut.

Die Raumhöhe des mittleren Sprechzimmers nach Süden beträgt 2,53m durch eine abgehangene Decke aus Gipskarton. Die Versorgungsleitungen für Behandlungseinheit liegen im massiven Fußboden und wurden durch Mobiliar zugestellt. Wasser, Abwasser- und Druckluftleitungen in den Wänden, Gasleitung zum Heizungsraum im OG freiliegend.

Der Röntgenraum besteht aus massiven Wänden. Zutritt über eine Blei-Tür und Lüftung zur Vorderseite.

Am Ostgiebel befinden sich zwei Sprechzimmer mit einer Raumhöhe von 2,85m, die durch einen 2,58m hohen Hygieneraum in Leichtbauweise mit Lüftung nach draußen voneinander getrennt sind. Zugang über Türen aus Sicherheitsglas.

Die Holzfußböden wurden zur Aufnahme zahnärztlicher Behandlungseinheiten auf 5 cm verstärkt und liegen 0,85 bzw. 1,25m über dem Erdreich der Unterkellerung.

Die 40cm starken Außenwände weisen eine Bauweise mit Luftbrücken auf.

Die Luftfeuchtigkeit im EG liegt bei 60-70%.

Das OG erreicht man über eine Holzterrasse direkt vom Eingang der Südseite und zwei einfachen Holztüren aus den anliegenden Räumen des EG.

Mittig zur Nordseite befindet sich ein Lagerraum mit einer maximalen Raumhöhe von 2,25m, die auch für alle anderen Räume im OG gilt.

Nach Nordosten befindet sich ein Büroraum mit Vinylfußboden von 2020.

Nach Südosten ist eine ungebrauchte Küche von 2002 mit Kühlschrank, Herd, Spüle & Spülmaschine eingerichtet.

Der mittig zur Südseite ausgerichtete Sanitärbereich verfügt über eine Fußbodenheizung, Waschgelegenheit, WC & Dusche.

Zum Westgiebel befinden sich ein Heizungsraum/Praxislabor und ein Ruheraum, gespachtelte & gestrichene Wände, Vinylfußboden.

Über eine ausklappbare Treppenleiter ist der 2005 zum Lagerraum umgebaute, im Bereich der Dachschrägen isolierte & FERMACELL-Platten ausgekleidete Spitzboden erreichbar.

Raumhöhe im Dachfirstbereich beträgt 1,45m.

Er erstreckt sich über alle Räume des darunterliegenden Dachgeschosses.

Gasheizung: VAILLANT VC DE 245/4-5 turbo TEC plus

Einbau des Gasbrenners: 2009

letzte Wartung: Juli 2024

Energieverbrauch 2012 bis 2022 durchschnittlich 43 791 kWh Gas pro Jahr

Nutzungsänderungsbestätigung vom Bauamt liegt vor für Wohnzwecke.

Eine ausführliche Beschreibung können Sie als Anhang über die E-Mail Adresse lack-tolk@t-online.de auf Anfrage erhalten.

Ausstattung

Siehe Text, Detailfragen werden gerne per Mail beantwortet.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Freistehendes Einfamilienhaus auf einem 822 Quadratmeter großen Grundstück in 24894 Tolk, Flensburger Str. 3.

Das Grundstück wird nach Osten von einem Wanderweg begrenzt.

Die Nachbarbebauung nach Osten befindet sich in einem Abstand von mehr als 30m.

Nach Süden und Westen wird das Grundstück durch einen Garten und die Immobilie des westlichen Nachbarn begrenzt.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	226,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



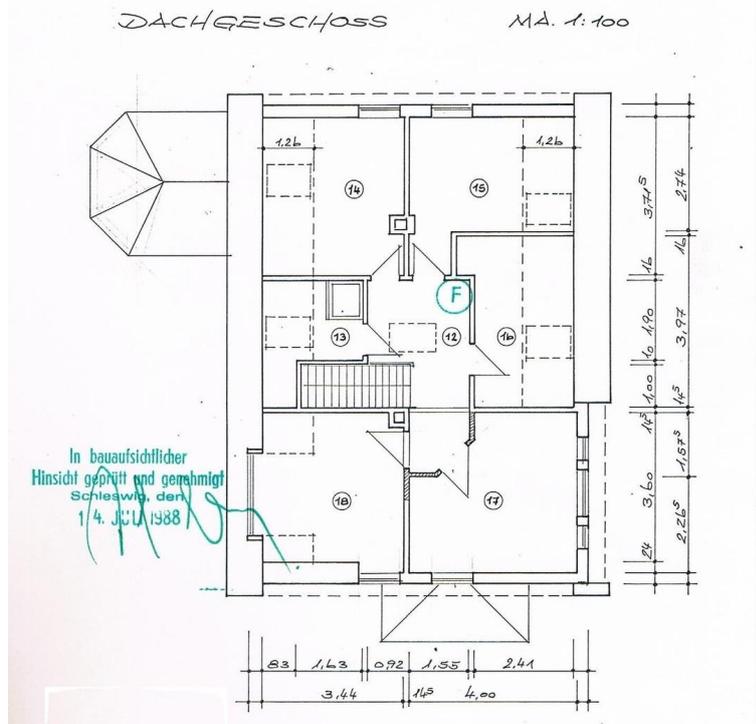
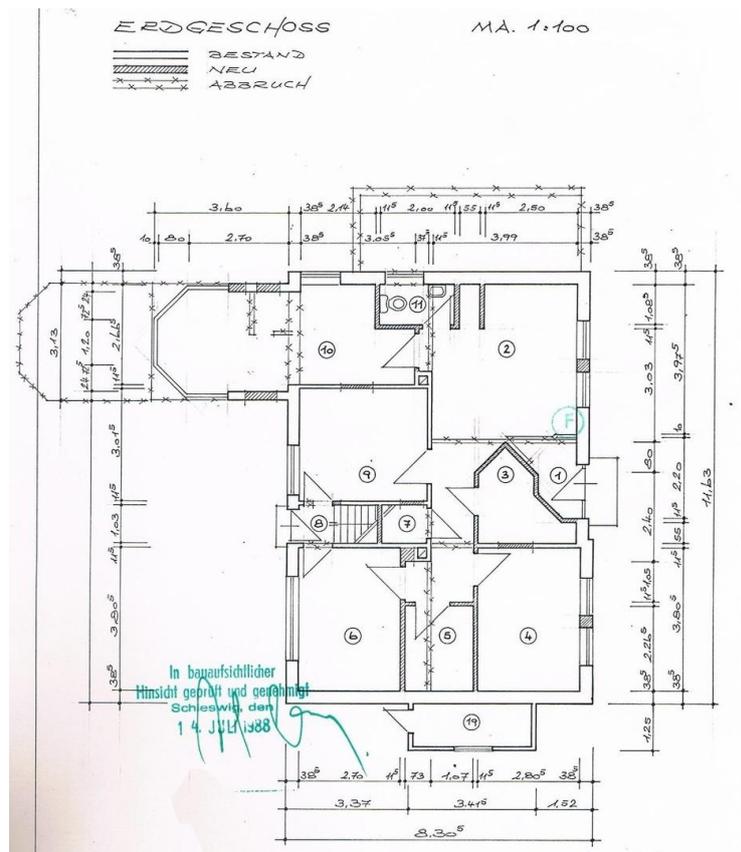
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

