

EXPOSÉ
Bielsteinweg 7
in Göttingen-Grone

Verkaufsangebot
der
ev.-luth. Jona-Kirchengemeinde Grone



„Bielsteinweg 7“

Kirchenamt Göttingen-Münden
Abteilung Bau und Liegenschaften
Düstere Straße 19
37073 Göttingen

Vorbemerkungen

Die ev.-luth. Jona-Kirchengemeinde Grone ist Eigentümerin der Immobilie ‚Bielsteinweg 7‘ in Göttingen-Grone.

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich ist als Rasenfläche angelegt.

Das Gebäude steht derzeit leer.

Wir freuen uns über Ihr Interesse.

Lage der Immobilie

Die Immobilie liegt im Stadtteil Grone der Gemeinde Stadt Göttingen. Es handelt sich um ein Wohnbaugebiet am Stadtrand; das Gebäude grenzt mit ihrem Garten an eine Freifläche.

Im Stadtteil Grone sind alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und umfangreiche ärztliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.

In Göttingen leben rund 134.000 Einwohner/innen; hier studieren über 30.000 junge Menschen. Das Oberzentrum Südniedersachsens besitzt nicht nur eine lange Wissenschaftstradition, sondern auch ein vielfältiges Kulturangebot sowie zahlreiche Sehenswürdigkeiten. Göttingen verfügt über Freizeiteinrichtungen wie Freibäder und Sportanlagen, Theater und Museen, wissenschaftliche und kulturelle Einrichtungen und eine historische Altstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten und vielem mehr.

Der Stadtteil ist über den öffentlichen Personennahverkehr gut an die Innenstadt angebunden (Stadtbusanbindung).

Die Entfernung zum nächsten Autobahnanschluss beträgt rd. 2 km, zum Bahnhof in Göttingen an der ICE-Strecke Hamburg – München/Stuttgart sind es rd. 4 km. In der Nähe der Immobilie befindet sich eine Stadtbus-Haltestelle, die fußläufig gut erreichbar ist. Die Entfernung zum Zentrum von Göttingen beträgt rd. 4 km.

Göttingen verfügt über Anschlüsse an die Autobahnen A 7 (Hannover - Kassel) und A 38 (Göttingen – Halle) und ist über die Bundesstraßen B 3 (Nord-/Südrichtung) und B 27 (Ostrichtung) sehr gut an die überörtlichen Verkehrswege angebunden.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN

Planungsrecht

Für Fragen planungsrechtlicher Zulässigkeiten ist die Stadt Göttingen Ansprechpartner. Folgende Informationen können daher nur hinweisenden Charakter haben.

Für den Bereich des Objekts liegt ein Bebauungsplan vor: Bebauungsplan Nr. 7, 3. Änderung, der am 01.07.1977 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück „reines Wohngebiet“ mit eingeschossiger Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt und liegt hier bei 0,4.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Denkmalschutz

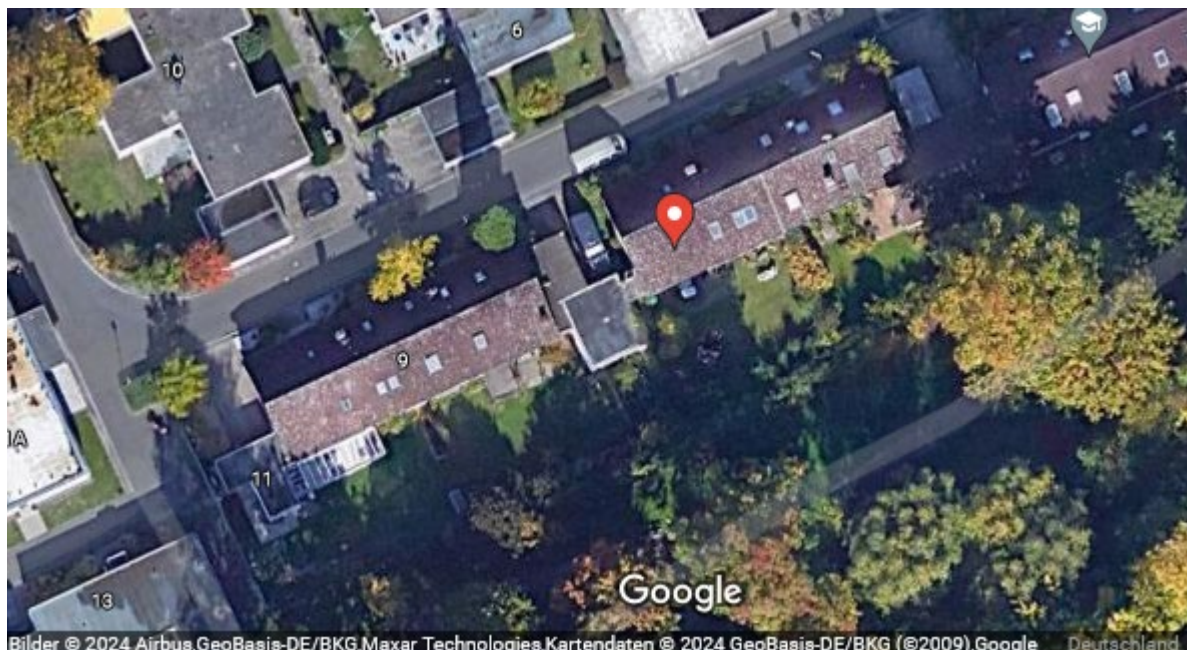
Es besteht kein Denkmalschutz.

Beschreibung des Gebäudes

Die Immobilie wurde 1978 erbaut. Das Gebäude ist ein Fertigteilhaushaus – eine eingeschossige Doppelhaushälfte mit Garage. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Wohnfläche beträgt rd. 170 qm.

Das Grundstück weist eine Größe von 449 qm auf.

Die Immobilie steht seit einiger Zeit leer.



Hauptgebäude

Allgemeine Angaben

Gebäudeart: Fertigteilhaushälfte – eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert

Wohnfläche rd. 170 qm

Baujahr: 1978



Nutzung:

Erdgeschoss (EG) 4 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Heizung

Dachgeschoss (DG) 3 Zimmer, Duschbad, Diele

Bauausführung und Ausstattung

Wände außen Holzskelettbauweise (gemessen ca. 15 cm Wandstärke)
Fassade Putz/Anstrich, im Giebel Holzbekleidung

Wände innen Holzskelettbauweise
Innenwandflächen Tapete/Anstrich, Holzbekleidung, Fliesen in den Nassräumen,
Fliesenspiegel in der Küche

Decken Holzbalkendecke
Dach Satteldach mit Betondachsteinen

Fußböden (EG) Parkett, Linoleum, Fliesen
(DG) Parkett, Linoleum, Fliesen

Fenster (EG) Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
(DG) Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster

Türen

Hauseingang Kunststofftür mit feststehendem Fensterelement
Nebeneingang Holztür mit aufgesetzter Füllung
Innentüren Sperrholztüren in Holzzargen

Treppen EG/DG offene Stahlwangen-Treppe mit Harzholzstufen, Holzhandlauf

Heizung

Gaszentralheizung (aus 2001)

Warmwasserversorgung

zentral über Heizung



Sanitäre Einrichtungen

EG innenliegendes Bad mit Wanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken; türhoch gefliest (aus Bauzeit)

DG innenliegende Dusche mit WC und Waschbecken; türhoch gefliest

Elektroinstallation Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen (aus der Bauzeit)

Zubehör

- SAT-Anlage
- Einbauküche



Energetische Qualität:

Für die Immobilie liegt kein Energieausweis vor. Einstufung als bauzeittypisch ohne wesentliche nachträgliche Verbesserungen.

Baumängel / Bauschäden, Modernisierungs- und Instandsetzungsbau

- überalterte sanitäre Einrichtungen im EG
- Holzbekleidung im Giebel und Dachkasten reparaturbedürftig
- Parkett im EG schadhaft
- Feuchtigkeitsschäden im Schlafzimmer im DG

Garage

Allgemeine Angaben

Gebäudeart Fertigteilgarage
Baujahr 1987

Bauausführung und Ausstattung

Wände massiv
Dach Flachdach mit Dachdichtungsbahnen
Fußboden Betonfußboden
Türen Metalltür
Tor Stahlschwingtor

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse Wasser, Abwasser, Strom, Gas

Wege und Befestigungen

Betonsteinpflaster, Waschbetonplatten

Terrasse Waschbetonplatten

Einfriedungen Metallzaun

Gartenanlage Rasenfläche

Baumängel/Bauschäden

- Waschbetonplatten der Terrasse weisen Setzungerscheinungen auf
- Allgemeine Grundstückspflege

Kaufgegenstand

Die Immobilie soll mit dem gesamten Grundstück verkauft werden. Das Grundstück Gemarkung Grone, Flur 6, Flurstück 729, ist 449 qm groß und auf dem anliegend beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

In der Abteilung II des Grundbuches sind keine Eintragungen enthalten.

Kaufvertrag

Ein abzuschließender notarieller Grundstückskaufvertrag enthält die üblichen Gewährleistungsausschlüsse.

Weiterhin wird eine nachbar- und kirchenverträgliche Nutzung vorausgesetzt. In diesem Sinne sind auch Gastwirtschaften, Diskotheken, Spielhallen, Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Sexshops und sonstige Anlagen und Betriebe, die die Nachbarschaft durch Geräusche, Dünste, Rauch oder in anderer Weise belästigen, ausgeschlossen. Dem Käufer steht kein Unterlassungsanspruch bei Glockengeläut und kirchlichen Veranstaltungen auf Nachbargrundstücken im Umfeld zu. Die Sicherung dieser Vereinbarungen erfolgt durch Eintragung von Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches an erster Rangstelle im Grundbuch soweit möglich, ansonsten schuldrechtlich. Dies ist im Falle eines Weiterverkaufs auch an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Kaufpreis

Die Kaufpreisvorstellung des Verkäufers liegt bei **350.000 €**.

Daneben sind alle Vertragsnebenkosten durch den Käufer zu tragen (Notar, Grunderwerbsteuer, Grundbuch etc.).

Besichtigungen sind an folgenden Tagen möglich:

am Dienstag, **12.03.2024** um **15.00 Uhr**,

am Donnerstag, **14.03.2024** um **15.00 Uhr**, oder

am Dienstag, **19.03.2024** um **15.00 Uhr**.

Weitere Besichtigungen können ggfls. individuell vereinbart werden.

Verfahren

Die Verkaufsabsicht wird im Internet als auch auf der Homepage des Kirchenamtes Göttingen-Münden veröffentlicht.

Ein Kaufpreisangebot kann bis zum 19.04.2024, 12.00 Uhr, schriftlich, entweder postalisch an das Kirchenamt Göttingen-Münden, Düstere Straße 19, 37073 Göttingen, oder per E-Mail bau-liegenschaften.goettingen-muenden@evlka.de, sowie per FAX (0551 – 4961-278), abgegeben werden.

Ein Angebot soll neben einem eindeutig bezifferten Kaufpreis auch eine kurze Eigendarstellung enthalten. Vielen Dank!

Eine offene Einstellung zu den Grundprinzipien der evangelischen Kirche wird erwartet.

Anlagen

- 1 Lageplan
- 2 Grundrisse
- 3 Flächenberechnung
- 4 Kubatur / umbauter Raum,
3 D - Darstellung

Für weitere Informationen und Rückfragen sowie für Vertragsangelegenheiten steht

das Kirchenamt Göttingen-Münden, Abt. Bau und Liegenschaften,
Düstere Straße 19, 37073 Göttingen,
Herr Peter Friele Tel.: 0551 – 4961-255,
E-Mail: kka.goettingen-muenden@evlka.de

gerne zur Verfügung.

Für die Angaben in diesem Exposé wird keine Gewähr übernommen.

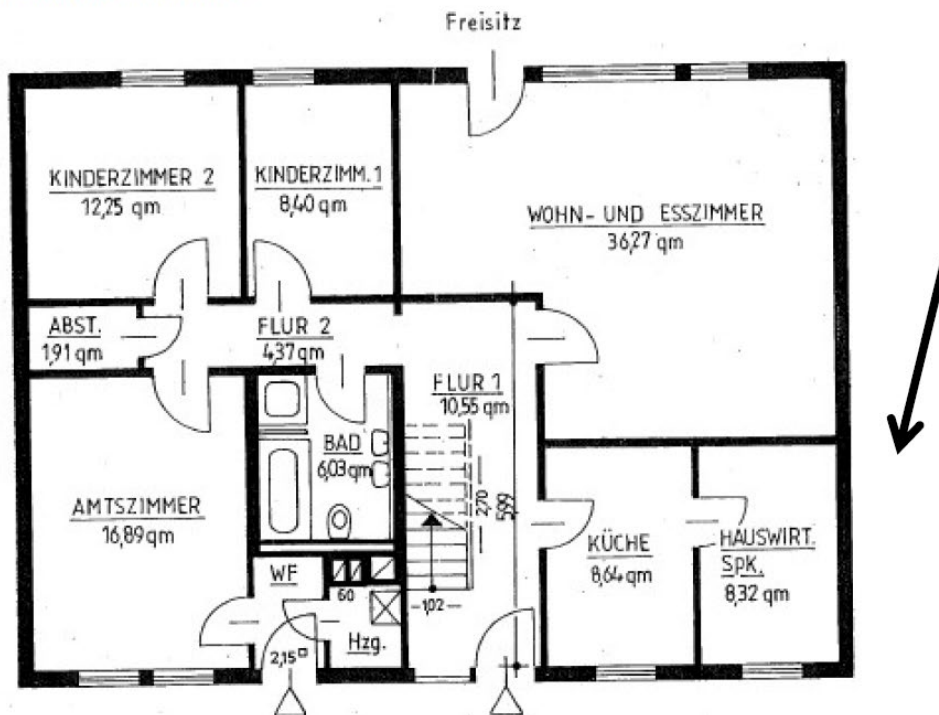
1 Lageplan



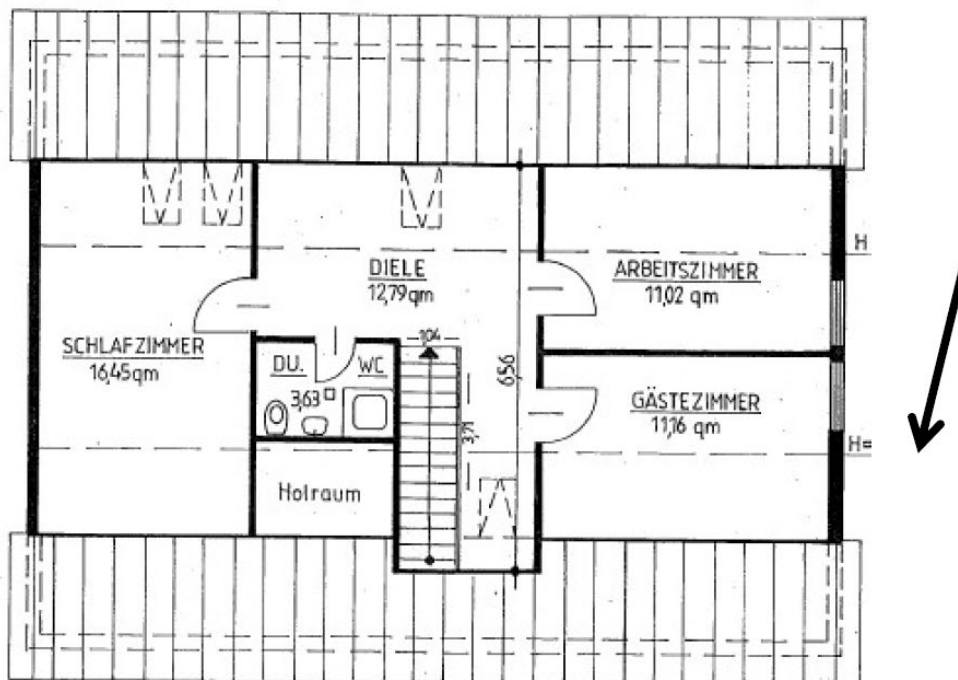
-nicht maßstäblich!-

2 Grundrisse

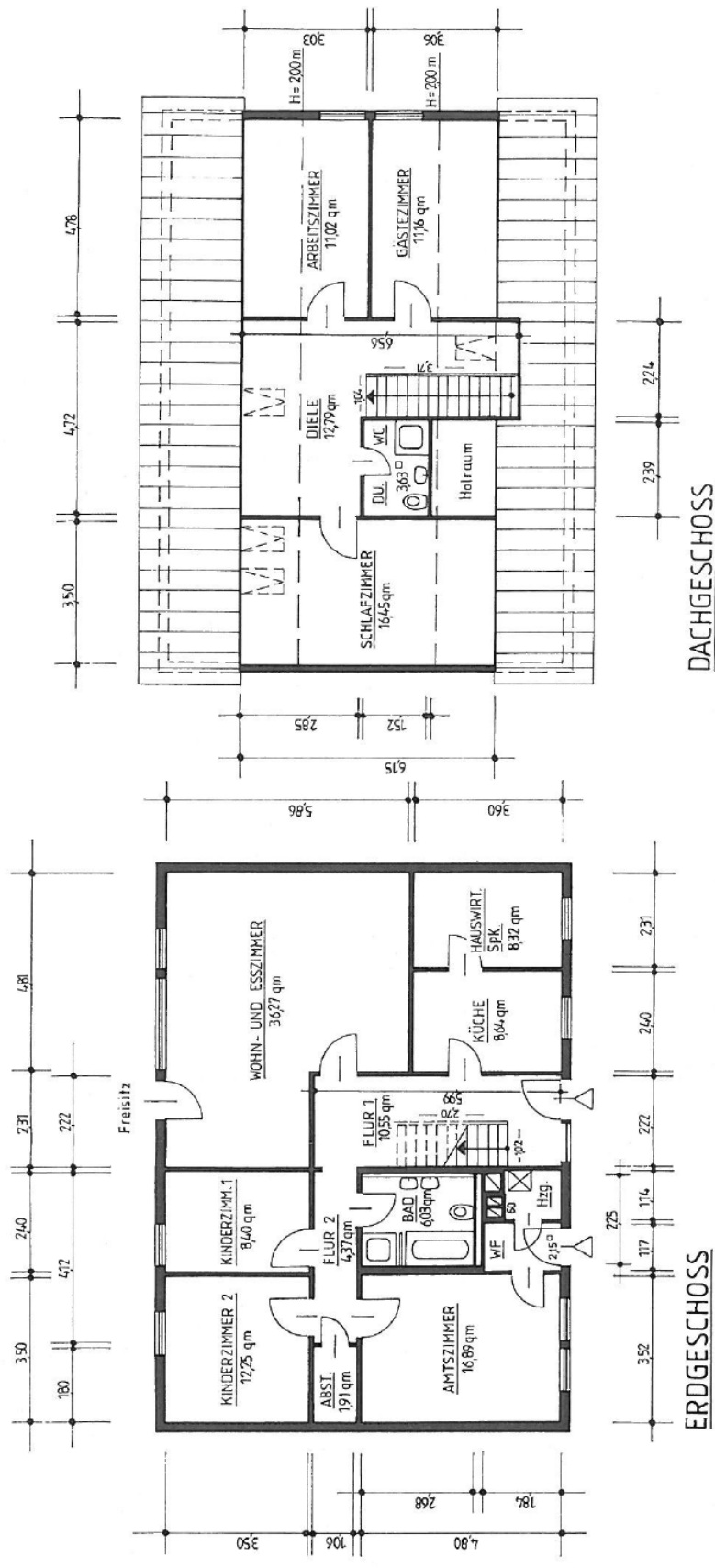
Wohnhaus Erdgeschoss



Wohnhaus Dachgeschoss



-nicht maßstäblich!-



-nicht maßstäblich!-

3. Flächenaufstellung

Räume	Berechnungsansätze	qm
EG.	Dienstbereich	
Windfang	1,84 x 1,17 =	2,15
Amtszimmer	4,80 x 3,52 =	16,89
	EG.-Dienstbereich gesamt:	19,04
EG.	Dienstwohnung	
Wohn- und Esszimmer	4,81 x 5,86 + 3,50 x 2,31 =	36,27
Kinderzimmer 1	3,50 x 2,40 =	8,40
Kinderzimmer 2	3,50 x 3,50 =	12,25
Küche	3,60 x 2,40 =	8,64
Hauswirtschaft/ Speisekammer	3,60 x 2,31 =	8,32
Bad/WC	2,68 x 2,25 =	6,03
Flur 1	5,99 x 2,22 - (2,70 x 1,02) =	10,55
Flur 2	4,12 x 1,06 =	4,37
Abstellraum	1,80 x 1,06 =	1,91
	EG.-Dienstwohnung:	96,74
DG.	Dienstwohnung	
Schlafzimmer	6,15 x 3,50 - 2x(3,50 x 1,45 x 0,5) =	16,45
Arbeitszimmer	4,78 x 3,03 - (4,78 x 1,45 x 0,5) =	11,02
Gästezimmer	4,78 x 3,06 - (4,78 x 1,45 x 0,5) =	11,16
Dusche/WC	2,39 x 1,52 =	3,63
Diele	4,72 x 2,85 + 3,71 x 1,20	
	-(4,72x1,45x0,5 + 1,20x1,45x0,5)	
	-1,20 x 0,68 =	12,79
	DG.-Dienstwohnung:	55,05

Wohnfläche insgesamt: $19,04 \text{ m}^2 + 96,74 \text{ m}^2 + 55,05 \text{ m}^2 = 170,83 \text{ m}^2$, rd. **171 m²**

4. Kubatur / 3D-Darstellung

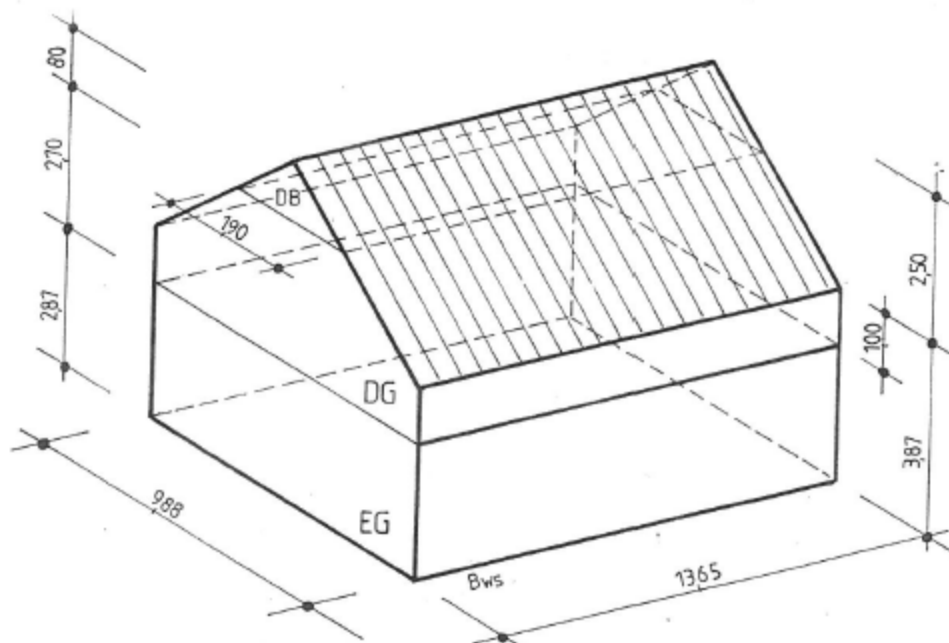
Berechnung - Brutto Rauminhalt nach DIN 277 (BRI)

Kirchenkreis: Göttingen
Bezirk: Süd

Ort: Göttingen - Kirch Str. 6

Gebäude: Pfarrhaus I. St. Petri - Grone		DIN 277/1960 „alt“	DIN 277/1987 „neu“
Bauteil:	Berechnungsansätze	cbm	cbm
Bws	14,20 x 16,20 x 0,25 =	---	57,51
KG	$(14,20 \times 16,20 + 6,10 \times 0,46) \times 2,50 =$	582,11	582,11
EG	$(14,10 \times 16,10 + 6,10 \times 0,46) \times 3,75 =$	861,81	861,81
OG	$(14,10 \times 16,10 + 6,10 \times 0,46) \times 3,75 =$	861,81	861,81
DG	14,10 x 16,10 x 1,00		
	$+ (14,10 + 7,40) / 2 \times 2,15 \times 16,10 =$	599,12	599,12
DB	$7,40 \times 2,40 / 2 \times 16,10$		
	$+ 6,10 \times 4,15 / 2 \times 0,46$		
	$+ 6,10 \times 4,15 / 2 \times 7,00 / 3 \quad / 3 =$	59,44	178,32
	insgesamt :	2964,29	3140,68
	davon, EG Gemeinderäume =	1099	1165
	OG+DG <i>Miet</i> Pfarrdienstwohnung =	1428	1516
	DG Mietwohnung =	437	460
	Pfarrhaus insgesamt :	2964	3141

JONA-Grone (KK.Gö-Nord) Pfarrhaus (1978)
Bielsteinweg 7



-nicht maßstäblich!-