



Niedersächsisches Landesamt
für Bau und Liegenschaften
Landesliegenschaftsfonds Braunschweig/Göttingen (BL 23)



OBJEKT 19813 | EINFAMILIENHAUS | KAUF

Denkmalgeschützte Resthofstelle in Sebexen

Gandersheimer Straße 7, 37589 Kalefeld

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

© FLOWFACT GmbH

Niedersächsisches Landesamt
für Bau und Liegenschaften
Landesliegenschaftsfonds Braunschweig/Göttingen (BL 23)

Herzberger Landstraße 14, 37085 Göttingen
Tel.: +49(551) 99965-901 | Fax: +49(551) 99965-906
roland.guenther@immobilien-nds.de
www.immobilien.niedersachsen.de

EXPOSE



ECKDATEN

Adresse	Gandersheimer Straße 7, 37589 Kalefeld
Zimmer:	14
Wohnfläche:	ca. 232,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 2.298 m ²

KAUFPREIS

22.700,00 €

KÄUFERPROVISION

Provisionsfrei

ANSPRECHPARTNER

Herr Roland Günther
Tel.: +49(551) 99965-901 | Fax: +49(551) 99965-906
roland.guenther@immobilien-nds.de

ALLGEMEINE HINWEISE

Der Verkauf wird im Rahmen eines Gebotsverfahrens durchgeführt. Die Ausschreibung des Grundstücks ist für das Land Niedersachsen lediglich eine öffentliche, unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes. Das Land behält die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Vergabe erfolgt. Das Land behält sich auch vor, die Höchstbietenden zu Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen. Gesetzte Fristen sind grundsätzlich keine Ausschlussfristen. Bis zum Vorliegen eines unterschriftsreif ausgehandelten Kaufvertragsentwurfs und fester Vereinbarung eines Beurkundungstermins können höhere Angebote berücksichtigt werden. Der vereinbarte Kaufpreis muss grundsätzlich spätestens am Tage der Beurkundung auf dem Konto des Landes eingegangen sein. Sind alle vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, erfolgt die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch; erst mit dem Grundbucheintrag ist der Käufer Eigentümer der Immobilie.

OBJEKT

Angeboten im Gebotsverfahren wird das unter der Anschrift Gandersheimer Straße 7 gelegene Anwesen, es befindet sich im Ortsteil Sebexen der Gemeinde Kalefeld im Landkreis Northeim. Die Immobilie liegt im historischen Ortskern in einer ruhigen, einfachen Wohnlage und ist Teil eines ländlich geprägten Siedlungsbildes. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 2.298 m², das Wohnhaus verfügt über ca. 232 m² Wohnfläche auf zwei Etagen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, aber potenziell ausbaufähig.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein umfassend sanierungsbedürftiges Ensemble, bestehend aus einem Wohnhaus, einem angebauten Wirtschaftsteil (Stall), einer freistehenden Scheune sowie einem Torpfeiler. Alle vier Bauteile stehen gemäß § 3 (3) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Teil einer baulichen Gruppe unter Denkmalschutz. Die Eintragung im Verzeichnis der Baudenkmale dokumentiert die besondere kulturhistorische Bedeutung der Anlage und begründet die Erhaltungspflicht.



LAGE

Die Liegenschaft befindet sich im historischen Ortskern von Kalefeld-Sebexen, einem Ortsteil mit rund 800 Einwohnern im Landkreis Northeim, Niedersachsen. Die Umgebung ist ländlich geprägt, mit überwiegend aufgelockerter, zweigeschossiger Wohnbebauung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und die Gemeindeverwaltung sind im Umkreis von 3 bis 5 Kilometern erreichbar. Die Erschließung erfolgt über eine ausgebauten Gemeindestraße mit Anschluss an alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

AUSSTATTUNG

Das Hauptgebäude wurde laut Auskunft der Denkmalpflege um 1850 errichtet. Der bauliche Zustand ist insgesamt als schlecht zu bewerten. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau sowie umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Die Ausstattung des Hauses entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen:

- Die Elektroinstallation ist technisch überaltert (Schraubsicherungen, wenige Steckdosen pro Raum).
- Eine zentrale Heizungsanlage fehlt; es sind lediglich Einzelöfen vorhanden.
- Die Sanitäreinrichtungen sind einfach und unzeitgemäß.
- Es bestehen Wasserschäden im Dachgeschoss.
- Der Innenausbau (Böden, Decken, Wände) ist stark abgenutzt und muss vollständig erneuert werden.
- Die Fenster sind einfach verglaste Holzfenster; Türen und Beschläge einfachster Bauart.
- Die Grundrissgestaltung gilt mit Durchgangszimmern, großen Fluren und teils überhöhen bzw. niedrigen Raumhöhen als unwirtschaftlich.

Der angebaute Stall (Baujahr 1744) und die freistehende Scheune (Baujahr 1786) weisen ebenfalls gravierende Baumängel auf, u. a.:

- Mehrere großflächige Löcher in den Dachflächen,
- Schäden an Fachwerk, Behang und Giebelputz,
- defekte oder fehlende Regenrinnen und Fallrohre,
- stark beschädigte Schwellen,
- sowie ein hoher Vermüllungsgrad, insbesondere in der Scheune.

Die gesamte Liegenschaft ist stark vollgestellt und nicht geräumt, was eine direkte Nutzung oder Sanierung erheblich erschwert. Eine vollständige Beräumung ist zwingend erforderlich und muss vom Erwerber übernommen werden.

Die Eintragung der Denkmale bezieht sich konkret auf:
das Wohnhaus,
den Wirtschaftsteil (Stall),
die freistehende Scheune,
sowie einen Torpfeiler auf dem Grundstück.

BEBAUBARKEIT

Für den Bereich des Grundstücks existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass sich die bauliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB richtet.



SONSTIGES

Der Kaufgegenstand ist dem Land Niedersachsen im Rahmen einer Fiskuserbschaft zugefallen.

Eine Fiskuserbschaft entsteht, wenn der bisherige Eigentümer eines Grundstückes verstirbt und sich entweder keine Erben ermitteln lassen oder die Erbschaft von den rechtmäßigen Erben ausgeschlagen wird. Insofern können zur Historie und der früheren Nutzung zumindest vom Land Niedersachsen nur eingeschränkte Informationen abgegeben werden. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass nicht alle für einen Eigentümer wichtigen oder notwendigen Unterlagen beim Land Niedersachsen vorliegen. Die genannten Daten erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weiterhin übernimmt das Land Niedersachsen keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Mitverkauft werden ggf. auf dem Grundstück befindlichen sonstigen Gegenstände und Einrichtungen, ausgenommen nur solche Gegenstände und Einrichtungen, welche dritten Personen gehören.

Die Ausschreibung ist für das Land Niedersachsen lediglich eine öffentliche, unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes. Das Land behält die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen ein Verkauf erfolgt. Das Land behält sich auch vor, die Höchstbietenden zu Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen.

Das Land Niedersachsen übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen das Land Niedersachsen, welche sich auf Schäden der materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen fehlerhaften oder unvollständigen Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Landes Niedersachsen kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.