

Exposé

Idyllisch im Wald gelegenes Vierfamilienhaus

Hammersteinsiedlung
29392 Wesendorf
Stollbrockring 4/6



Inhalt

1. Eckdaten.....	3
2. Lagebeschreibung.....	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung.....	4
4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	5
5. Planungssituation.....	6
6. Erschließung.....	6
7. Besonderheiten.....	6
8. Kaufpreisvorstellung.....	7
9. Allgemeine Informationen.....	7
10. Besichtigungstermine.....	8
11. Datenschutzinformationen.....	8
12. Anlagen.....	9
12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu).....	10
12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu).....	11
12.3. Grundrisse (nicht maßstabsgetreu).....	12
12.4. Fotos.....	16
12.5. Vordruck zur Angebotsabgabe.....	20

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Verkaufsteam Hannover, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene freistehende Vierfamilienhausgrundstück, Stollbrockring 4/6, 29392 Wesendorf, Hammersteinsiedlung, zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	ca. 2,5 km westlich außerhalb der Ortschaft Wesendorf in der Hammersteinsiedlung	
Grundstücksgröße:	2.281 m ²	
Bebauung:	Vierfamilienhaus	
Nutzungsart/Vermietungssituation:	zwei Wohnungen vermietet, zwei frei	
Kaufpreisvorstellung:	235.000,- €	
Besichtigungstermine:	Mittwoch, 08. April 2026	10:00 – 12:00 Uhr
	Mittwoch, 15. April 2026	12:00 – 14:30 Uhr
Angebotsabgabefrist:	05. Mai 2026	

2. Lagebeschreibung

Das Wohngrundstück Stollbrockring 4/6 befindet sich zentral im Landkreis Gifhorn in der idyllisch im Wald gelegenen Hammersteinsiedlung, die Teil der ca. 2,5 km westlich befindlichen Gemeinde Wesendorf mit ca. 5.000 Einwohnern ist. Erschlossen wird die Hammersteinsiedlung über die etwa 300 m westlich gelegene B 4, die die Hauptverbindungsstraße zwischen den in der Nähe liegenden und gut erreichbaren Städten Uelzen, Gifhorn und Braunschweig ist. Die im Jahre 1548 erstmals urkundlich erwähnte Gemeinde Wesendorf ist Teil der ca. 15.000 Einwohner umfassenden Samtgemeinde Wesendorf und befindet sich am Südrand der mit außerordentlich schöner Natur und Landschaft bestechenden Lüneburger Heide. In dem Ort sind verschiedene Kindertagesstätten sowie Grund-, Haupt- und Realschulen vorhanden; weiterführende Schulen befinden sich in Gifhorn. Des Weiteren sind ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eine hinreichende Anzahl niedergelassener Ärzte verschiedener Fachrichtungen; außerdem ein großzügiges Angebot an Möglichkeiten zur kulturellen und sportlichen Betätigung in Wesendorf zu finden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere fußläufig erreichbare Bushaltestellen in der Siedlung gewährleistet.

Weitere Informationen zur Gemeinde sowie Samtgemeinde Wesendorf finden Sie auf der Homepage unter <https://www.wesendorf.de/>.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Gifhorn im Grundbuch von Wesendorf, Blatt 1052 eingetragen:

lfd. Nr. 23 im Grundbuch:

Gemarkung:	Wesendorf
Flur:	1
Flurstück:	13/361
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Stollbrockring 4,6
Größe in m ² :	2.281

Im Grundbuch sind folgende Eintragungen vorhanden:

Abt. I: lfd. Nr. 2	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts -
Abt. II: lfd. Nr. 4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht für den Wasserverband Gifhorn)
lfd. Nr. 5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung einer Elektrizitätsversorgungsanlage) für die LandE GmbH, Wolfsburg-Fallersleben
Abt. III:	Keine Eintragung vorhanden.

Das hier zur Veräußerung stehende Grundstück Stollbrockring 4/6 ist mit zwei quasi baugleichen, spiegelverkehrt aneinanderggebauten doppelstöckigen Haushälften bebaut, die hier der Einfachheit halber als Vierfamilienhaus behandelt werden. Eine getrennte Veräußerung ist nicht vorgesehen. Das Gebäude wurde ca. 1936 in Massivbauweise errichtet, hat für jede Haushälfte einen eigenen Eingang, über den die jeweils zwei im Erd- und Obergeschoss befindlichen Wohnungen erreicht werden können. Die Treppen im Innenbereich sind massiv und mit Metallhandläufen versehen. Das Gebäude ist voll unterkellert, der Boden in diesem Bereich besteht aus Estrich. Zugang erfolgt über zwei innenliegende Treppenhäuser sowie über zwei außenliegende Betontreppen. Neben den zwei Geschossen ist das Gebäude mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss versehen, wobei hierbei jeweils Teilbereiche zu Lagerzwecken hergerichtet sind. Bei den Treppen zum Dachgeschoss handelt es sich um geschlossene Holztreppe. Jeder Hauseingangsbereich ist über eine gepflasterte Zuwegung zu erreichen. Weiterhin sind neben dem Grundstückszugang Haus-Nr. 6 zwei befestigte Parkplätze vorhanden. Die großzügigen Außenanlagen sind gärtnerisch gestaltet. Das Gesamtgebäude ist mit einer Platten- und Holzverkleidung versehen, der Sockel mit Sichtmauerwerk. Beim Dach handelt es sich um ein mit Dachziegeln gedecktes Satteldach.

Die im Erdgeschoss befindlichen Wohneinheiten bestehen jeweils aus drei Zimmern, Flur, Küche sowie gekacheltem Fensterbad mit Dusche oder Badewanne sowie WC. Beide Einheiten haben eine

u. a. über das Wohnzimmer erreichbare, großzügige und tlw. überdachte Terrasse. Die Böden sind mit Teppich, Fliesen sowie Laminat versehen. In der Küche sind jeweils Einbauschränke vorhanden. Die Wohnfläche beträgt jeweils ca. 76,3 m².

Die im Obergeschoss befindlichen Wohneinheiten bestehen ebenfalls aus jeweils drei Zimmern, Flur, Küche sowie gekacheltem Fensterbad mit Dusche oder Badewanne sowie WC. Beide Einheiten haben einen über das Wohnzimmer erreichbaren, kleinen Balkon. Die Böden sind größtenteils mit Holzdielen, Fliesen sowie Laminat versehen. In der Küche sind jeweils Einbauschränke vorhanden. Die Wohnfläche beträgt jeweils ca. 72,8 m².

Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über eine im Keller des Hauses Nr. 4 befindliche, laut Energieausweis im Jahre 1986 (mit zwischenzeitlich erneuertem Brenner) installierte Ölzentralheizung. Hier befindet sich weiterhin ein Metallöltank mit einem Volumen von 8.800 Litern. Die Warmwasserversorgung läuft in Haus-Nr. 4 zentral über eine im Keller Haus-Nr. 4 befindliche Warmwassertherme. Im OG Haus-Nr. 4 befindet sich außerdem ein elektrischer Warmwasserboiler in der Küche. In Haus-Nr. 6 erfolgt die Warmwasserversorgung dezentral über im Bad sowie der Küche befindliche, elektrische Wasserboiler oder Durchlauferhitzer.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Heizung grundsätzlich funktionstüchtig ist, aufgrund der einschlägigen gesetzlichen Regelungen jedoch die Notwendigkeit einer kurzfristigen Erneuerung einkalkuliert werden muss. Das Haus wurde 1936 errichtet. Zwischenzeitlich wurden einige Modernisierungen vorgenommen, wobei ca. 2001/2003 Isolierglasfenster eingebaut wurden. Außerdem wurden die Fassade und die oberste Geschossdecke mit einer Dämmung versehen. Des Weiteren wurde zwischenzeitlich die Dacheindeckung erneuert. Nähere Einzelheiten zu den Maßnahmen sind nicht bekannt. Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden soliden baulichen Zustand, wobei auf einen gewissen Bauunterhaltungstau hingewiesen wird. So besteht z. B. ein gewisser Sanierungsbedarf im Bereich der Elektrik, es wird auf Feuchtigkeit im Kellerbereich hingewiesen und es gibt Optimierungsbedarf im Hinblick auf aktuelle energetische Anforderungen.

Die beiden Wohnungen in Haus-Nr. 4 sind zurzeit frei. Die Jahresnettokaltmiete für die beiden vermieteten Einheiten beträgt ca. 6.391,- Euro.

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Anschrift:	29392 Wesendorf, Stollbrockring 4 (hier befindet sich die Heizung für das gesamte Gebäude Stollbrockring 4 und 6)
Art des Energieausweises:	Bedarfsausweis
Wert in kWh/(m ² *a):	290,6
Wesentlicher Energieträger Heizung:	Heizöl
Baujahr Gebäude:	1936
Energieeffizienzklasse:	H

Der Energieausweis kann eingesehen werden.

5. Planungssituation

Die Hammersteinsiedlung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesendorf als Allgemeine Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Etwaige Fragen zur Ausnutzbarkeit des Grundstücks bitte ich direkt an die Gemeinde Wesendorf zu richten.

6. Erschließung

Die Liegenschaft wird durch die voll ausgebaute innerörtliche Gemeindestraße „Stollbrockring“ erschlossen. Das Grundstück Stollbrockring 4/6 ist voll erschlossen und beitragsrechtlich abgerechnet. Die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen und Anschlüsse sind vorhanden.

7. Besonderheiten

Konkrete Anhaltspunkte für gegebenenfalls vorhandene Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), Gebäudeschadstoffe oder Kampfmittel liegen nicht vor. Es wurde jedoch im Jahre 2021 für die Hammersteinsiedlung, in der sich das Verkaufsobjekt befindet, beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN) ein Antrag auf Luftbildauswertung gestellt. Darüber hinaus wurde das Niedersächsische Landesamt für Bau und Liegenschaften (NLBL) im Jahre 2022 mit der Durchführung einer historisch-genetischen Rekonstruktion an der Hammersteinsiedlung und der Bewertung der möglichen Kampfmittelbelastung in dieser beauftragt. Als Ergebnis der nach § 3 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) beantragten Luftbildauswertung erklärte das LGLN mit Schreiben vom 28.09.2021, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Als Ergebnis der Beauftragung des NLBL erklärte dieses mit Schreiben vom 17.04.2023, dass auf Grund des Szenarios Luftangriffe für die Gefährdungsabschätzung weitere Daten erforderlich sind und ein weiterer Erkundungsbedarf besteht. Es wird empfohlen, im Fall von Baumaßnahmen bzw. größeren Bodeneingriffen, wie z. B. bei Gründungsmaßnahmen oder Leitungsverlegungen eine vorhergehende technische Erkundung durchzuführen. Für anderweitige Aktivitäten, wie beispielsweise Gartenarbeiten, die seit Jahrzehnten gefahrlos erfolgt sind, sind keine Maßnahmen erforderlich. Auf Verlangen werden die Schreiben des LGLN vom 28.09.2021 sowie des NLBL vom 17.04.2023 ergänzend zur Verfügung gestellt. Die vorgenannten Schreiben werden im Übrigen als Anlage zum abzuschließenden Kaufvertrag beigelegt.

Das zu veräußernde Flurstück 13/61 ist mit einem Leitungsrecht sowie einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung einer Elektrizitätsversorgungsanlage) belastet. Unter Umständen ist die Eintragung weiterer Dienstbarkeiten notwendig. Entsprechende Vereinbarungen können im Kaufvertrag beinhaltet sein.

Die im Garten Haus-Nr. 6 vorhandenen Holzschuppen, Lauben und sonstigen Baulichkeiten sind mieterеigen und werden dementsprechend nicht mit veräußert.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt 235.000,- €. Es wird um Abgabe eines Angebots gebeten.

9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiename und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet. Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff

„Kaufpreisangebot für ein Vierfamilienhaus in Wesendorf, Stollbrockring 4/6,
MDVK.VK-107498/0028-02.3001“

bis zum 05. Mai 2026 an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Hannover
Karsten Reddies
Möckernstr. 30
30163 Hannover

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

10. Besichtigungstermine

Als Besichtigungstermine sind folgende Tage vorgesehen:

Mittwoch	08. April 2026	10:00 – 12:00 Uhr
Mittwoch	15. April 2026	12:00 – 14:30 Uhr

Die Vereinbarung weiterer Termine ist möglich.

Das Betreten der Liegenschaft im Rahmen einer Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr, eine Haftung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist ausgeschlossen.

11. Datenschutzinformationen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter www.bundesimmobilien.de/datenschutz.

12. Anlagen

12.1.	Lageplan (nicht maßstabsgetreu)	10
12.2.	Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	11
12.3.	Grundrisse (nicht maßstabsgetreu)	12
12.4.	Fotos	16
12.5.	Vordruck zur Angebotsabgabe	20

12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

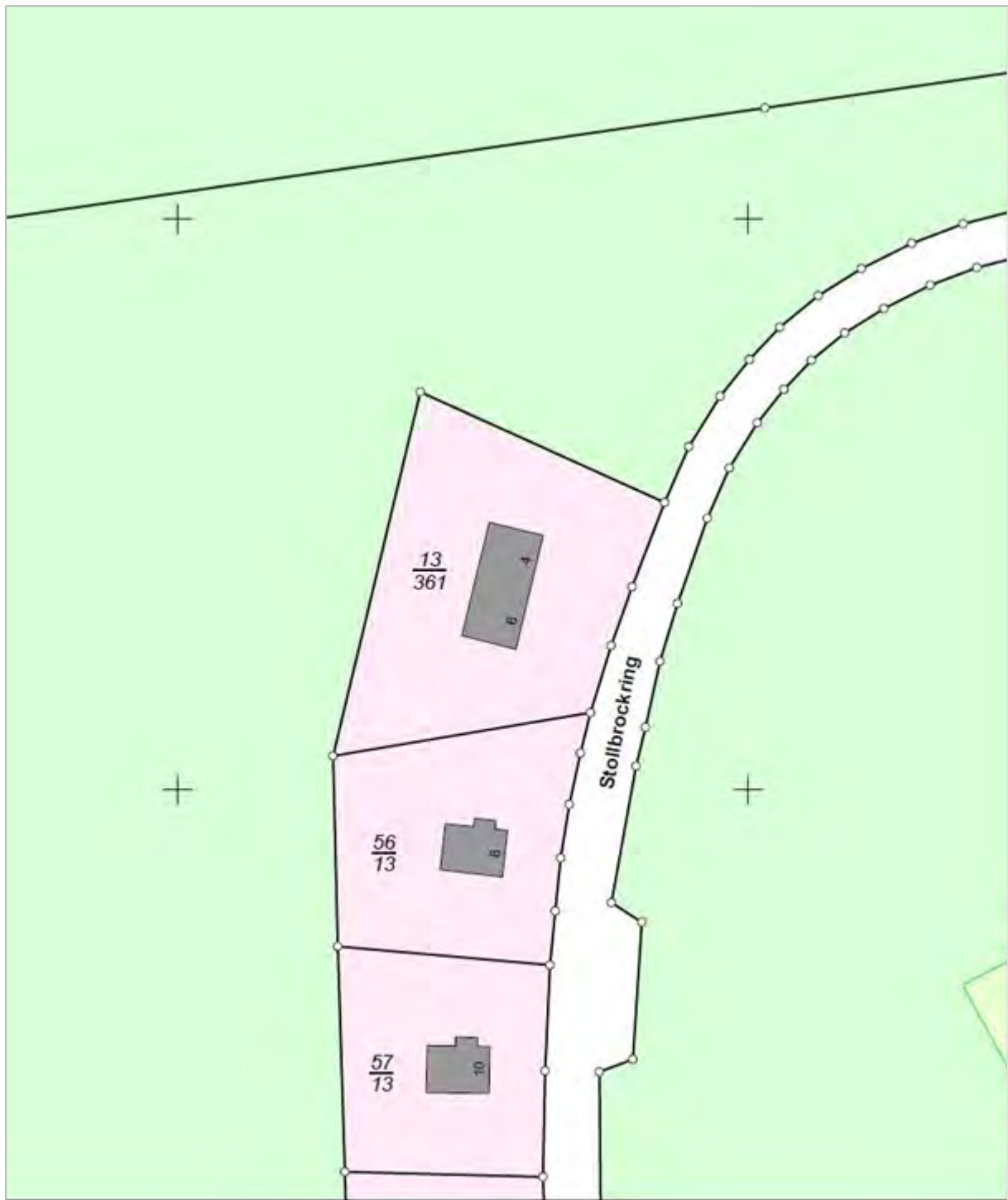


© 2026  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

www.lgln.niedersachsen.de

12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

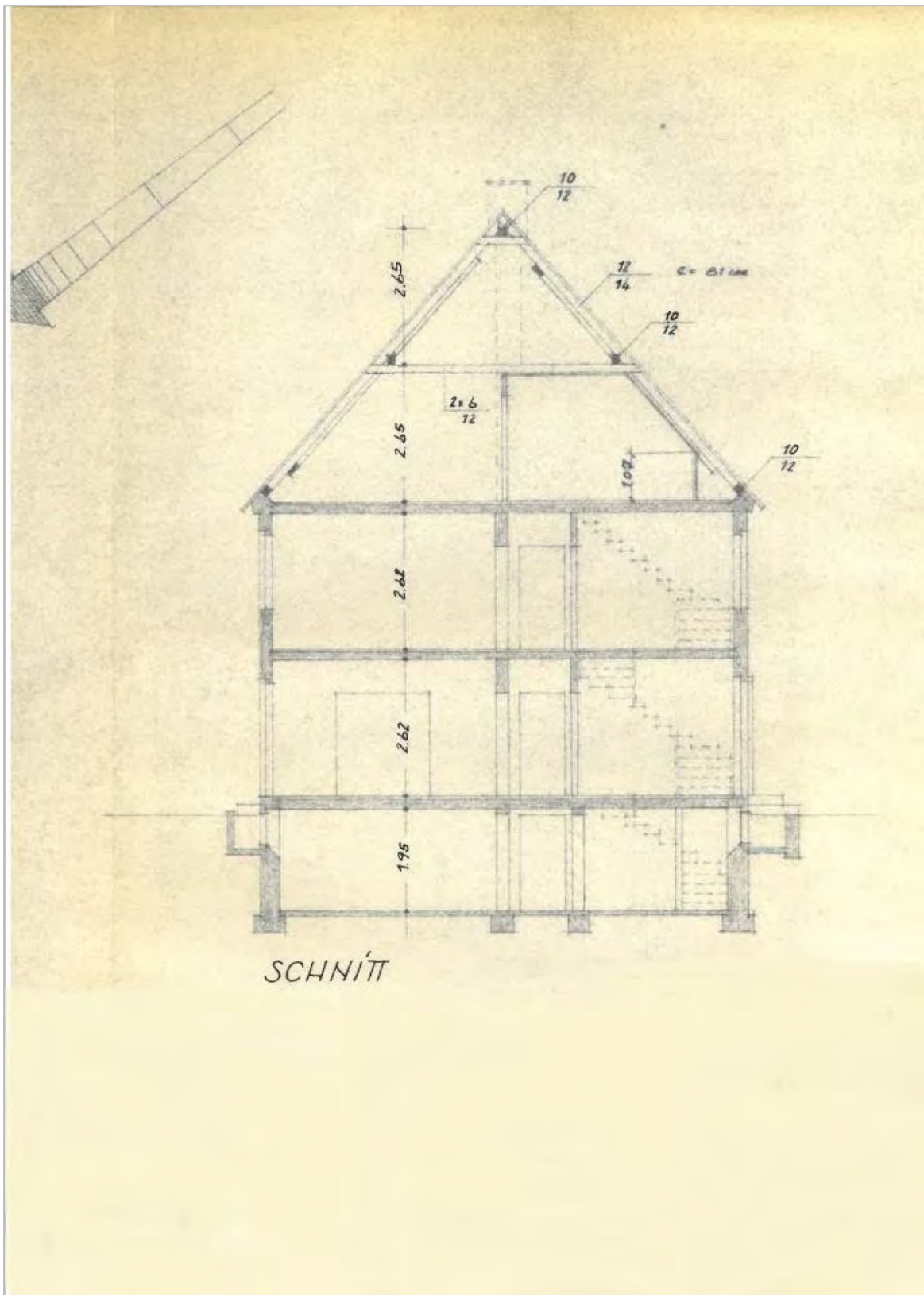


© 2026  **LGLN**

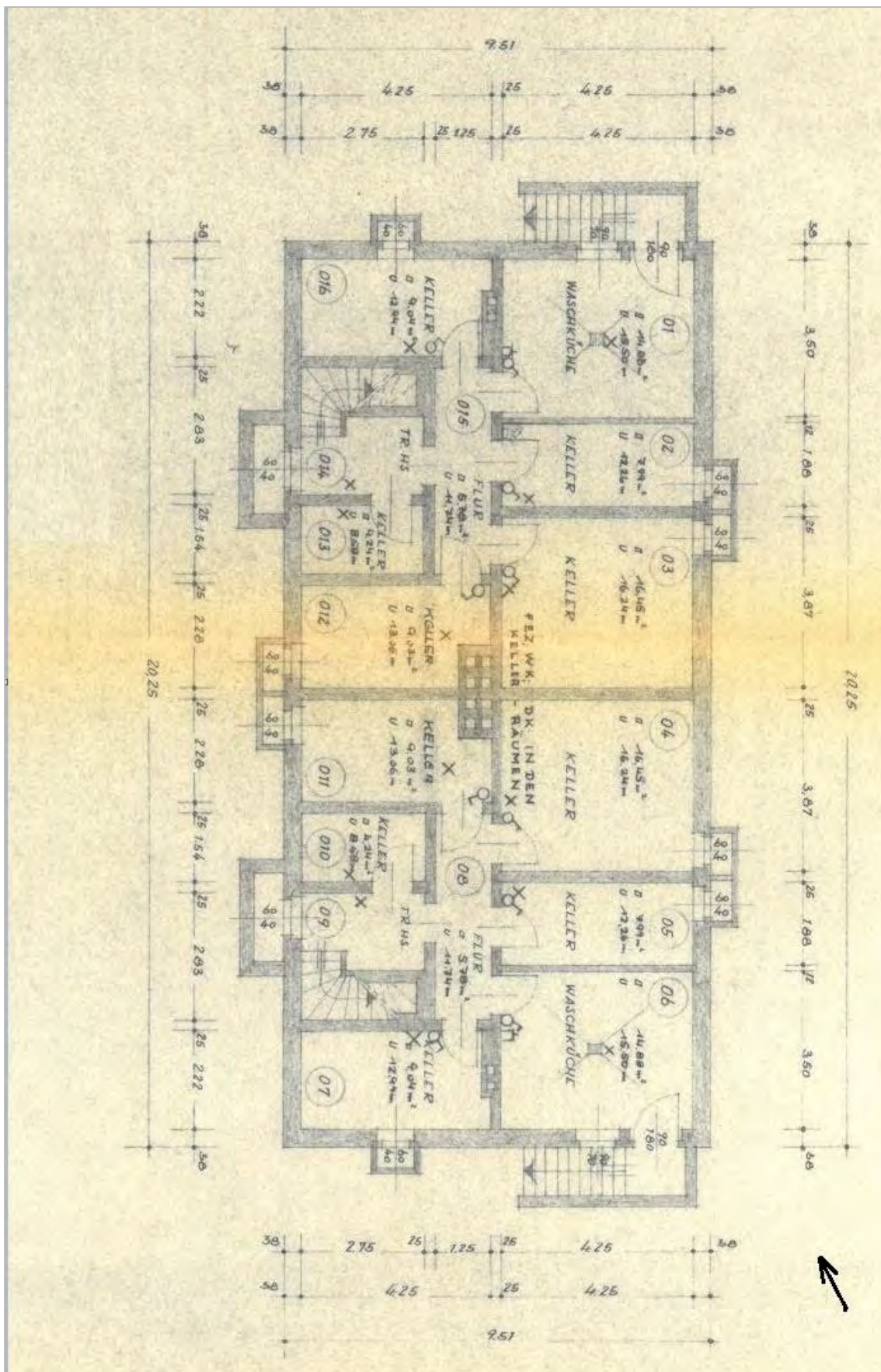
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

www.lgln.niedersachsen.de

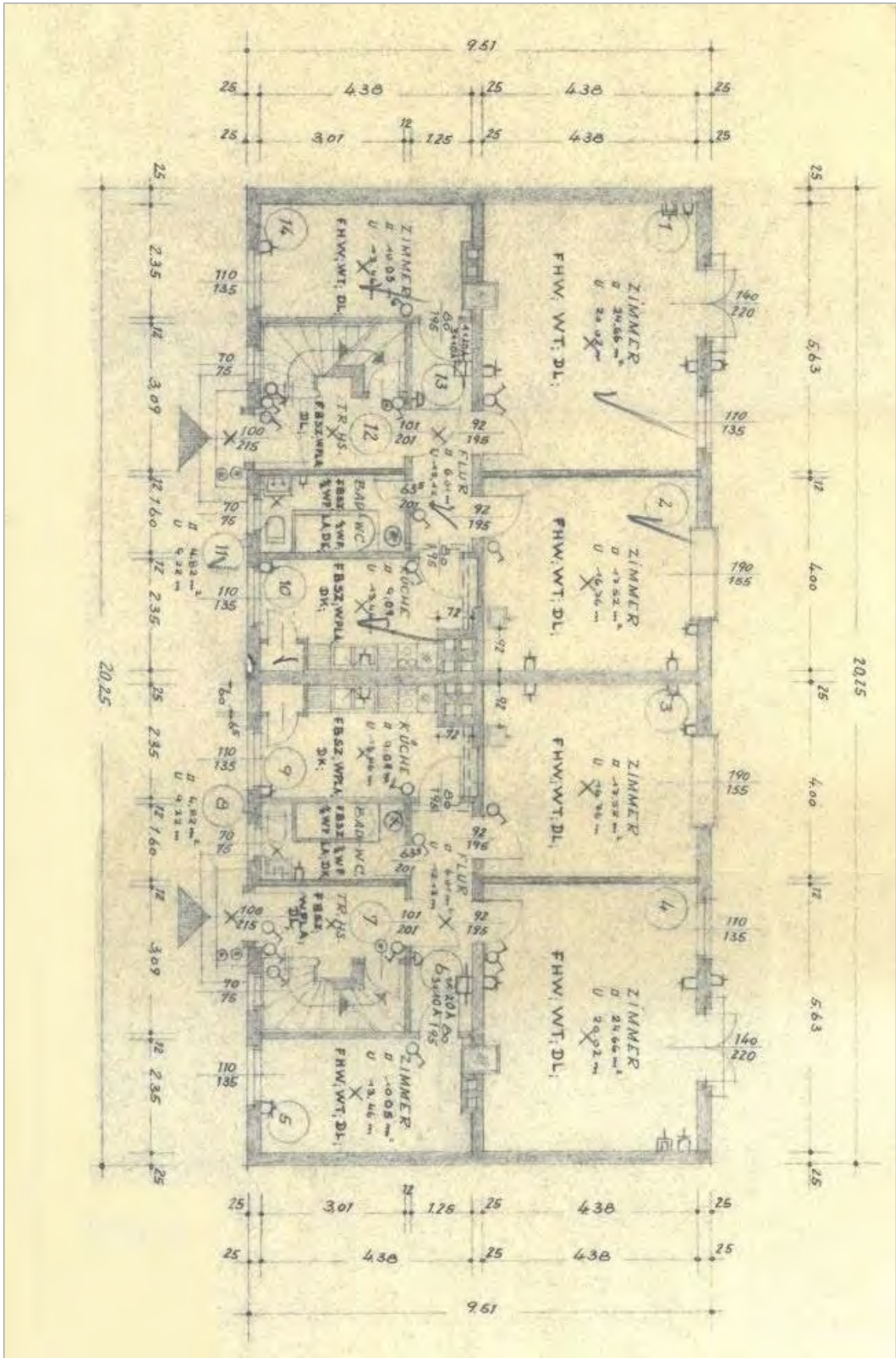
12.3. Grundrisse (nicht maßstabsgetreu)



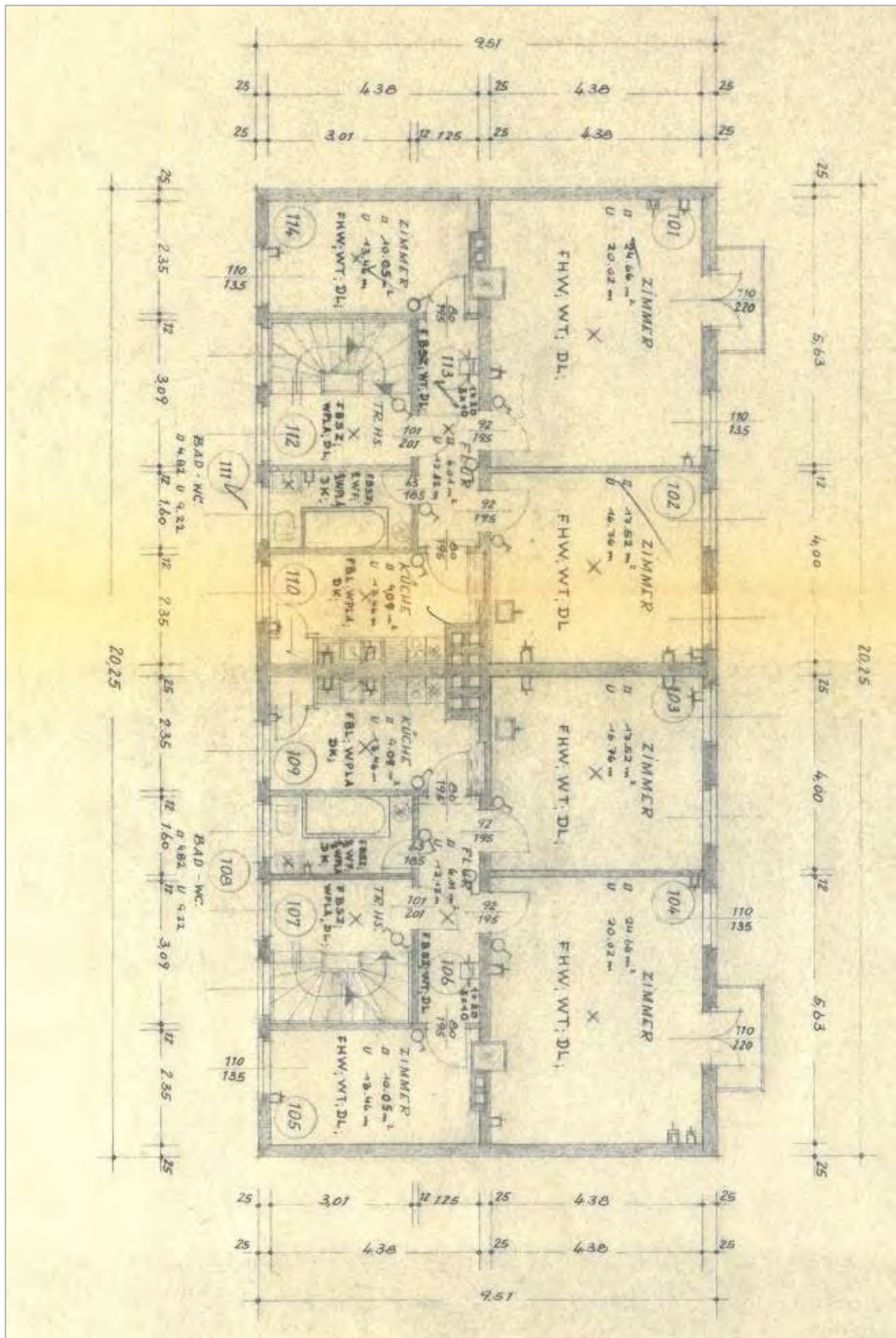
Querschnitt



Keller



Erdgeschoss



Obergeschoss

12.4. Fotos



seitliche Ansicht aus Süd-Ost Haus Nr. 4



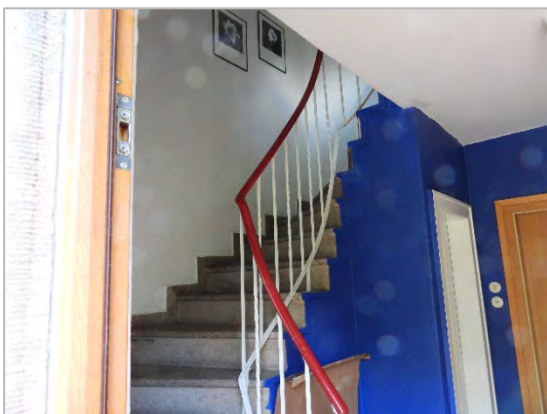
Eingangs- und vorderer Gartenbereich
(Haus Nr. 4)



Hauseingangsbereich Haus-Nr. 4



Hausflur im OG Haus-Nr. 4



Treppenaufgang Haus-Nr. 6



Wohnzimmer EG Haus-Nr. 4



Balkon Wohnzimmer OG Haus-Nr. 4



Bad OG Haus-Nr. 4



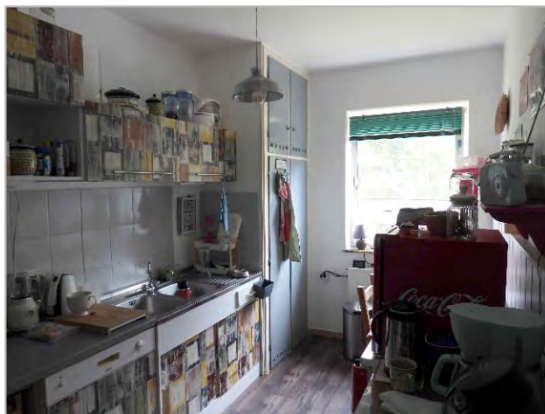
Flur OG Haus-Nr. 4



Schlafzimmer OG Haus-Nr. 4



drittes Zimmer OG Haus-Nr. 4



Küche OG Haus-Nr. 6



drittes Zimmer EG Haus-Nr. 4



Bad EG Haus-Nr. 4



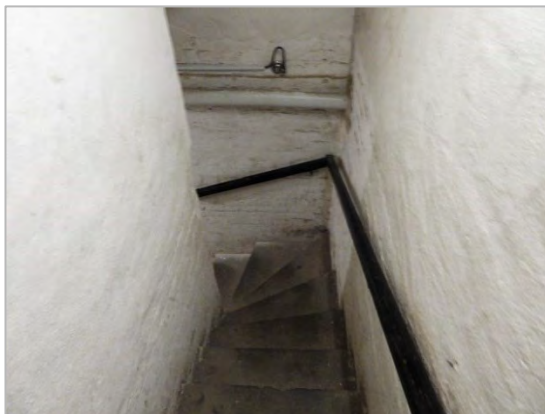
Küche EG Haus-Nr. 6



Heizung/Warmwasser Keller Haus-Nr. 4



Heizöltank Keller Haus-Nr. 4



Kellerabgang Haus-Nr. 6



Keller Haus-Nr. 6



Dachgeschoss Haus-Nr. 4



Garten/Terrasse Haus-Nr. 6



Garten hinter Haus-Nr. 4



Parkplatz im Eingangsbereich Haus-Nr. 6



Zufahrtsstraße

12.5. Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Hannover

z. Hd. Karsten Reddies

Möckernstr. 30

30163 Hannover

**Kaufpreisangebot für ein „Vierfamilienhaus in Wesendorf, Stollbrockring 4/6,
MDVK.VK-107498/0028-02.3001“**

Kaufinteressent/in

Name:

Vorname:

Firma:

Straße:

PLZ:

Ort:

Telefon:

E-Mail:

Ich bin/wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich)/der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: ja/nein (nichtzutreffendes streichen).

Kaufangebot (gegebenenfalls bitte einzeln angeben)

Anschrift Verkaufsobjekt (Straße, Hausnummer):

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en