

# Exposé

Sechs Reihenhäuser (2 x 3) in direkter Lage zum Nord-Ostsee-Kanal in Hochdonn

25712 Hochdonn (Kreis Dithmarschen)

Gemeinde Hochdonn

Kömbarg 1, 2, 3, 4, 5, 6



## Inhalt

1. Eckdaten .....	3
2. Lagebeschreibung .....	3
3. Grundstücks- / Objektbeschreibung .....	4
4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) .....	5
5. Planungssituation.....	5
6. Erschließung .....	5
7. Besonderheiten .....	5
8. Kaufpreisvorstellung.....	6
9. Allgemeine Informationen .....	6
10. Besichtigungstermine.....	7
11. Datenschutzinformationen .....	7
12. Anlagen .....	8
12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu) .....	8
12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu) .....	9
12.3. Fotos .....	10
12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe .....	13

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Kiel, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück „Sechs Reihenhäuser (2 x 3) in direkter Lage zum Nord-Ostsee-Kanal in Hochdonn“, Kömbarg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 25712 Hochdonn, zu veräußern.

## 1. Eckdaten

Lage des Objektes:	südöstlicher Ortsrand der Gemeinde Hochdonn
Grundstücksgröße:	3.357 m <sup>2</sup>
Bebauung:	2 Baukörper zu jeweils 3 Reihenhäusern
Nutzungsart/Vermietungssituation:	3 Reihenhäuser vermietet, 3 leerstehend
Jahresnettokaltmiete:	circa 29.000 Euro bei Vollvermietung
Kaufpreisvorstellung:	250.000 Euro Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.
Besichtigungstermine:	Sammeltermine werden auf Anfrage angeboten.
Angebotsabgabefrist:	09.01.2026

## 2. Lagebeschreibung

Die Gemeinde Hochdonn befindet sich in Schleswig-Holstein im Kreis Dithmarschen. Die rund 1.200 Einwohner leben hier am 98 km langen NOK (Nord-Ostsee-Kanal), der von Brunsbüttel bis Kiel die Nord- und Ostsee miteinander verbindet. Er ist die weltweit meist befahrene künstliche Wasserstraße für Seeschiffe.

Die Eisenbahnhochbrücke Hochdonn verbindet als Bestandteil der Marschbahn Hamburg mit Westerland/Sylt. Die Brücke ist eines der Wahrzeichen der Gemeinde und war 1920 die erste Anbindung des Ortes an das deutsche Fernverkehrsnetz. Der nächste Bahnhof befindet sich in Burg (Dithmarschen).

Hochdonn bietet eine Gaststätte, drei Imbisse, einen Sportplatz, einen Campingplatz und zwei Pferdehöfe. Des weiteren verfügt Hochdonn über eine kostenlose Fährverbindung über den Nord-Ostsee-Kanal. Die Autobahn A 23 liegt gut 10 Minuten entfernt und die Städte Heide und Itzehoe sind in 30 Minuten mit dem PKW erreichbar. Nach Büsum und Friedrichskoog sind es auch gut 30 Minuten.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten findet man im 7 Minuten entfernten Luftkurort Burg.

Das Verkaufsobjekt befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hochdonn auf der Südseite des Nord-Ostsee-Kanals an der Landesstraße 327. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan (lt. 2. Änderung, wirksam April 1994) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

### 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Meldorf im Grundbuch von Süderhastedt, Blatt 1004 eingetragen:

lfd. Nr. 2 im Grundbuch:

Gemarkung:	Hochdonn
Flur:	2
Flurstück:	454
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Kömbarg 1-6
Größe in m <sup>2</sup> :	3.357

Im Grundbuch sind folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung I: Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)

Abteilung II: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gribbom Flur 10 Flurstück 17 (z. Zt. Gribbom Blatt 1457); gemäß Bewilligung vom 08.12.1986 in Süderhastedt Blatt 330 eingetragen am 22.12.1986 und hierher übertragen am 10.04.1987.

Abteilung III: lastenfrei

Das Grundstück von insgesamt 3.357 m<sup>2</sup> setzt sich zusammen aus 2.476 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (gem. Mitteilung der Fortführung des Liegenschaftskatasters) und 611 m<sup>2</sup> Wegfläche, für die ein Wegerecht besteht. Die Erschließung ist somit gewährleistet. Die Bebauung besteht aus sechs zweigeschossigen Reihenhäusern zuzüglich Keller plus nicht ausgebautem Dachgeschoss, die in zwei 3er-Blöcke aufgeteilt sind sowie einem Garagengebäude mit insgesamt 6 Garagen. Die Reihenhäuser wurden 1973 in Massivbauweise mit Satteldach errichtet.

Die Reihenhäuser bieten jeweils ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügen über 4 – 5 Zimmer. Weitere Nutzflächen von knapp 50 m<sup>2</sup> kommen durch die Keller- und Dachgeschosse der Häuser hinzu. Die Terrassen und Balkone sind Richtung Westen orientiert, sodass man einen Wasserblick zum Nord-Ostsee-Kanal erhält.

Die Gebäude sind vollunterkellert. In den Kellern befinden sich neben Abstellräumen für die Mieter jeweils eine Waschküche sowie Räume für die Ölheizungen aus den Jahren 1999 bzw. 2005 mit Tanks. Die Heizungsanlage im Reihenhausbereich Kömbarg 4-6 (BJ 1999) wurde Ende des Jahres 2021 inkl. eines hydraulischen Abgleiches erneuert.

Baujahrbedingt besteht bei dem Verkaufsobjekt ein erhöhter Sanierungs- beziehungsweise Modernisierungsrückstau, zudem gibt es Optimierungsbedarf im Hinblick auf aktuelle energetische Anforderungen.

#### 4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Anschrift:	25712 Hochdonn, Kömbarg 1-6
Art des Energieausweises:	Bedarfsausweis
Wert in kWh/(m <sup>2</sup> *a):	ca. 250
wesentlicher Energieträger Heizung:	leichtes Heizöl (EL)
Baujahr Gebäude:	1973
Energieeffizienzklasse:	H

Die Energieausweise können eingesehen werden. Beim hier angegebenen Energiebedarf handelt es sich um eine Durchschnittsangabe.

#### 5. Planungssituation

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hochdonn (lt. 2. Änderung, wirksam April 1994) ist die Liegenschaft als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan für das Gebiet existiert nicht. Da sich das Grundstück mit den Gebäuden im Außenbereich befindet, sind die Zulässigkeit von (Bau)Vorhaben somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Gemäß Auskunft des Kreises Dithmarschen ist eine Umnutzung von Dienstwohnungen zu „privatem Wohnen“ denkbar und nach Landesbauordnung genehmigungspflichtig. Zu diesem Zweck liegt bereits eine gültige und positiv beschiedene Bauvoranfrage vom 05.09.2025 für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor.

Ein Neubau durch einen neuen Eigentümer ist zum jetzigen Zeitpunkt unzulässig.

#### 6. Erschließung

Die Liegenschaft wird durch die Anwohnerstraße „Kömbarg“ erschlossen. Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Telefon sind vorhanden. Derzeit liegen keine Bescheide über Kanal- und Erschließungsbeiträge vor. Etwaige später anfallende Beiträge erfragen Sie bitte bei der Gemeinde Hochdonn.

#### 7. Besonderheiten

Konkrete Anhaltspunkte für gegebenenfalls vorhandene Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) oder Gebäudeschadstoffe liegen nicht vor. Eine entsprechende Untersuchung hat nicht stattgefunden.

Um den vorgeschriebenen Abstand von bebauten Grundstücken zur Wasserstraße „Nord-Ostsee-Kanal“ zu wahren, ist für das angrenzende Flurstück 453 (Flur 2, Gemarkung Hochdonn im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV)) eine Abgrenzung mittels Zaun/ Bepflanzung (Windschutz) vorgesehen. Einzelheiten hierzu sind über die WSV zu klären.

## 8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt  
250.000 €.

Die Veräußerung der Liegenschaft erfolgt zum wirtschaftlichsten Angebot. Es wird um Abgabe eines Kaufangebotes 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 (Familiennamen 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

„Sechs Reihenhäuser (2 x 3) in Hochdonn, ROVK.VK-114618/0002-01.4003“

bis zum 09.01.2026 an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Verkaufsteam Kiel  
Carsten Christiansen  
Eckernförder Landstraße 65  
24941 Flensburg.

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**

Es wird empfohlen, das Objekt vor Abgabe eines Angebotes zu besichtigen.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung. Es werden voraussichtlich auf Anfrage Sammeltermine angeboten.

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](http://www.bundesimmobilien.de/datenschutz).



## 12. Anlagen

12.1.	Lageplan (nicht maßstabsgetreu) .....	8
12.2.	Flurkarte (nicht maßstabsgetreu) .....	9
12.3.	Fotos.....	10
12.4.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	13

### 12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Abbildung 1 Quelle: <https://danord.gdi-sh.de>, LVermGeo SH, farbliche Umrandung: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



## 12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

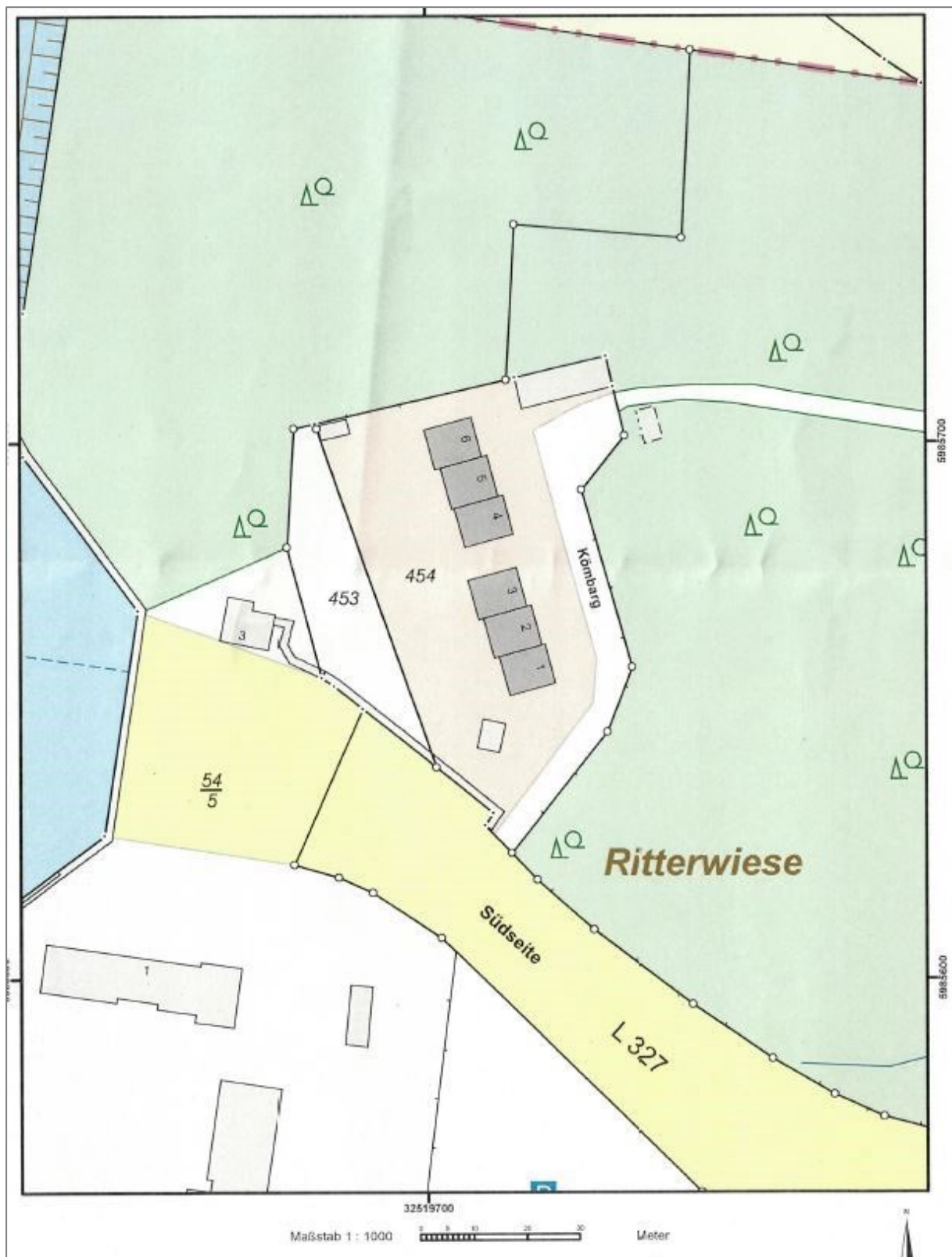


Abbildung 2 Quelle: Katasteramt Husum

### 12.3. Fotos



Abbildung 3 Block 1 Ansicht von Süd-Ost



Abbildung 4 Block 2 Ansicht von Westen





Abbildung 5 Block 2 Blick von der Fähre



Abbildung 6 Garagen



Abbildung 7 Balkonblick Kömbarg 6



#### **12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Kiel

z. Hd. Carsten Christiansen

Eckernförder Landstraße 65

24941 Flensburg

**Kaufpreisangebot für „Sechs Reihenhäuser (2 x 3) in Hochdonn ", ROVK.VK-114618/0002-01.4003**

##### **I. 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)

##### **II. Kaufangebot (gegebenenfalls bitte einzeln angeben)**

Anschrift Verkaufsobjekt (Straße, Hausnummer):

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en