



**EXPOSÉ**  
**Ev.-luth. Kirchengemeinde Berenbostel-Stelingen**

## Verkauf des Wohngrundstücks Herschelstraße 1, 30827 Garbsen OT Berenbostel

- Inhalt:**
1. Objektbeschreibung
  2. Lagebeschreibung
  3. Nutzungseinschränkungen
  4. Sonstiges
  5. Allgemeine Informationen zur Besichtigung und zum Bieterverfahren
  6. Grundrisse
  7. Fotos
  8. Formular für Gebotsabgabe
  9. Die wichtigsten Informationen zum Bieterverfahren im Überblick

### 1. Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen im früheren Pfarrhaus Berenbostel

Großes (Familien-)Haus in ruhiger und doch zentraler Lage in Berenbostel am Stadtrand von Hannover sucht neue Eigentümer.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre Großzügigkeit und Funktionalität aus. Wir bieten ein Haus an, das regelmäßig renoviert wurde und dabei den Erfordernissen der Zeit angepasst worden ist. So wurde durch den unterkellerten Anbau 1993 sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss um jeweils einen großen Raum erweitert. Ebenfalls wurde im Rahmen der mit dem Anbau verbundenen Arbeiten Sanitär, Elektro, Fenster und Dachdämmung erneuert. In 2000 wurde die Dach-Verlattung im Haupthaus neu aufgebaut. Die

aktuelle Heizung wird über einen Gasbrennwertkessel aus 2006 betrieben. Schließlich wurden in 2013 Balkon, Terrasse und Kellertreppentwangen erneuert.  
Zum Objekt gehört ferner eine an den Garten angrenzende Garage. Weiter finden sich vor der Garage und dem Nebeneingang zum Anbau noch Stellflächen.

Unser Haus überzeugt durch schöne für ein Reihenhaus eher untypisch große und helle Räume auf allen drei Wohnebenen (EG, OG und DG). Die im Anbau mit Tageslichtfenstern ausgestatteten Räume des Untergeschosses bilden zusammen Nutzfläche von gut 83 qm, die zur Wohnfläche hinzukommen.

Sie betreten das Haus durch eine hübsche und zweckdienliche Massivholztür und finden sich in einem Windfang, der auch Platz für eine Gästegarderobe hat. An den Windfang schließt sich die Diele an, von der aus sich das Haus erschließt. Linker Hand geht es in die großzügige Küche, zum Essplatz und in ein Gäste-WC. Folgt man der Diele, kommt man in das schöne nach Westen ausgerichtete Wohnzimmer, das mit dem Essplatz verbunden ist und durch ein großes Fenster und eine doppel­flügelige Terrassentür das Licht einfängt. Hierüber erschließen sich die Terrasse und der Garten, der ebenfalls über einen direkten Außenzugang verfügt. Durch eine Verbindungstür erreicht man den etwa 23 qm großen Hauptraum des Anbaus, der als zweites Wohnzimmer oder auch Gästezimmer genutzt werden kann. Über einen kleinen Flur erreicht man hier den Nebeneingang und das zweite Gäste-WC des EG. Auch werden von hieraus die Kellerräume des Anbaus über eine hübsche Wendeltreppe erschlossen. Dieser Bereich eignet sich ideal als Hobbyraum und lädt dazu ein, die eigene Fitness auszubauen oder eine Modelleisenbahnanlage aufzubauen. Mit geringen Umbaumaßnahmen lassen sich EG und UG des Anbaus auch zu einer Einliegerwohnung umbauen. Die weiteren 5 Kellerräume erreicht man über eine durch eine Tür von der Diele abgetrennte Treppe. Vom Keller aus gibt es eine Außentreppe in den Garten.

Ins Obergeschoss gelangt man ebenfalls über eine Treppe, die von der Diele abgeht. Hier finden sich drei große Räume, ein großer Dielen- und Flurbereich, ein großes Vollbad sowie ein kleiner Hauswirtschaftsraum. Im darüber liegenden Dachgeschoss finden sich noch zwei weitere größere Räume, von denen der erste ein Durchgangszimmer ist.

Wir bieten Ihnen hiermit eine tolle familiengerechte großzügige Immobilie an, die durch ihre zentrale Lage besticht.

Hier einige ... Angaben:

Typ:	erweitertes Reihenendhaus	Etagenanzahl:	3
Wohnfläche:	ca. 207 m <sup>2</sup>	Nutzfläche:	ca. 81 m <sup>2</sup>
Grundstück:	637 m <sup>2</sup>	Zimmer:	7 ½
Badezimmer:	1	Garage:	1 Platz
WC:	2	Stellplätze:	2 Plätze
Baujahr:	1965	Anbau und Sanierung:	1993
Objektzustand:	i.O.	Ausstattung:	mittlere Qualität
Heizungsart:	Brennwert	Energieträger:	Gas

Energieausweis befindet sich in Erstellung und liegt zur Besichtigung vor.

## 2. Lagebeschreibung

Das Objekt liegt in beliebter ruhiger Wohngegend nahe der Ortsmitte von Berenbostel. In direkter Umgebung finden sich Ärzte, Bäckereien und einen Supermarkt sowie eine Grundschule. Alle weiteren Schularten, diverse weitere Supermärkte und alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, findet sich in Berenbostel. Auch die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Minuten entfernt. Von dort aus erreicht man über Stöcken (Umstieg in die U-Bahn) zügig das Zentrum von Hannover mit allen kulturellen und sonstigen Angeboten

einer Landeshauptstadt. Ebenfalls ist es nicht weit bis zur A2. Besonders reizvoll an dieser Wohnlage ist, dass man sich am Rande der Metropolregion Hannover befindet, aber auch in wenigen Minuten in der durch Wald und Landwirtschaft geprägten Feldmark ist. Wandern, Laufen, Radfahren, Reiten und einiges mehr ist hier möglich. Selbst das Steinhuder Meer ist mit dem Fahrrad gut erreichbar und der Mittellandkanal befindet sich quasi vor der Haustür.

Wer ruhig und zugleich nah an einer Großstadt, aber nicht direkt in der Großstadt leben will, ist hier genau richtig!

### **3. Nutzungseinschränkungen**

Schwerwiegende Baumängel sind nicht bekannt. Die Anlage für die Heizungs- und Warmwasserverteilung entspricht aufgrund ihres Alters nicht mehr dem aktuellen Standard und sollte ggf. erneuert werden.

### **4. Sonstiges**

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen und festgestellt, dass keine Baulasten auf dem Grundstück eingetragen sind. Das Kampfmittelräumkataster wurde nicht eingesehen.

### **5.. Allegemeine Informationen zur Besichtigung und zum Bieterverfahren**

Der Verkauf des Objekts erfolgt auf dem Wege des privaten Bieterverfahrens. Es handelt sich hierbei weder um eine Auktion noch um eine Versteigerung.

Das Bieterverfahren startet und beginnt mit dem Zeitpunkt, wo das Angebot auf dem Internetportal [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) für die Allgemeinheit sichtbar wird.

Die Immobilie wird zudem auf der kircheneigenen Internetplattform [www.kirchengrundstuecke.de](http://www.kirchengrundstuecke.de) solange zum Kauf angeboten, bis sich die verkaufende Kirchengemeinde mit einem Käufer auf die Ausgestaltung des Kaufvertrages verständigt hat und der notarielle Kaufvertrag unterzeichnet wurde.

Anders als bei herkömmlichen Immobilienangeboten wird bei diesem Verfahren nur ein Mindestgebote im Vorfeld der Besichtigung genannt. Dieses Mindestgebot beläuft sich bei diesem Objekt auf **425.000€**. Der Mindestpreis ist kein Maßstab für den tatsächlichen Marktwert und die Preisvorstellung der Verkäuferin. Das Objekt soll natürlich zu einem angemessenen Marktpreis verkauft werden. Anhaltspunkte für eine genauere Preisbestimmung kann man z.B. unter Portalen wie Bodenrichtwerte Berenbostel, Gutachter-ausschüssen oder Immobilienbewertung kostenlos finden oder z.B. einen Sachverständigen bzw. Architekten dafür zu Rate ziehen.

Für alle Interessenten können nach Absprache Besichtigungstermine vereinbart werden.

Die Teilnehmenden können selbstverständlich auf ihre eigenen Kosten einen Gutachter oder Bausachverständigen beauftragen, der an der Besichtigung ebenfalls teilnimmt und den Interessenten entsprechend berät.

**Allgemeine Fragen zum Objekt beantworten wir Ihnen gern vorab telefonisch und selbstverständlich während eines Besichtigungstermins.**

Ihr Ansprechpartner ist:

Kirchenvorstandsvorsitzender  
Pastor Torsten Ernst  
Ev.-luth Kirchengemeinde Kirchengemeinde Berenbostel-Stelingen  
Stephanusstraße 22  
30827 Gabsen

Tel. 0152 09057133

## **Alle rechtlichen Fragen zum formalen Ablauf eines Bieterverfahrens richten Sie bitte an:**

Evangelisch-lutherischer Kirchenkreis Hannover  
-Kirchenamt-  
Abteilung 3 – Baurecht/Erbbauerecht /Friedhofswesen  
Melanie Stemke  
Hildesheimer Straße 165  
30173 Hannover

Tel.: 0511 9878-569  
Fax: 0511 9878-501 (bitte mit Vermerk „z.H. Frau Stemke“)  
E-Mail: [melanie.stemke@evlka.de](mailto:melanie.stemke@evlka.de)

Die Laufzeit des Bieterverfahrens geht in diesem Fall über die üblichen vier Wochen hinaus. Insofern wird das Bieterverfahren bis zum **06.02.2025** laufen. Dieser Termin ist gleichzeitig das Fristende für die Gebotsabgabe.

Für den Fall, dass es zu einer Verlängerung der Gebotsabgabefrist kommt oder andere nicht vorhersehbare Verzögerungen eintreten, bitten wir Sie um die Mitteilung einer funktionierenden Email-Adresse. Falls sich Ihre Email-Adresse während der Laufzeit ändert, so kontaktieren Sie uns bitte.

### **Zum Verfahrensablauf:**

Alle Teilnehmer, die an der Besichtigung der Immobilie und des Grundstücks teilnehmen, können sofort oder innerhalb des Bieterverfahrens ihre Gebote abgeben. Die Abgabefrist endet am **06.02.2025**. Später eingehende Gebote bleiben unberücksichtigt.

Das Gebot muss schriftlich in Papierform abgegeben werden (eine Abgabe per Email ist nicht ausreichend), das entsprechende Formular ist diesem Exposé auf der vorletzten Seite beigelegt.

Anders als bei einer Auktion oder Versteigerung ist die Ev.-luth. Kirchengemeinde Berenbostel-Stelingen als Verkäuferin beim Bieterverfahren jedoch nicht verpflichtet, das Höchstangebot zu akzeptieren.

Sie kann Gebote grundsätzlich, auch ohne Angabe von Gründen, ablehnen.

Nach der Unterzeichnung des notariell beurkundeten Kaufvertrages muss die Ev.-luth. Landeskirche Hannovers dem Verkauf zustimmen, bevor eine Umschreibung im Grundbuch erfolgen kann.

### **Vorteile des Bieterverfahrens:**

Der wesentliche Vorteil für Käufer besteht darin, dass sie den Wert der Immobilie für sich selbst bestimmen können. Beim Bieterverfahren gibt es nur ein Mindestgebot. Allein die Interessenten bestimmen, was ihnen die angebotene Immobilie wert ist und welches Gebot sie dafür abgeben möchten.

Dies macht das Verfahren schnell und unkompliziert. Durch die Abgabe von Geboten auf aktuellem Marktpreisniveau entfallen die meist üblichen, langwierigen Preisverhandlungen. Es entfallen ebenfalls die sonst üblichen Maklercourtage. Wie üblich bei Grundstückskaufverträgen sind vom Käufer die Grunderwerbssteuer, die Kosten für den Notar und die Eintragungsgebühren zu bezahlen.

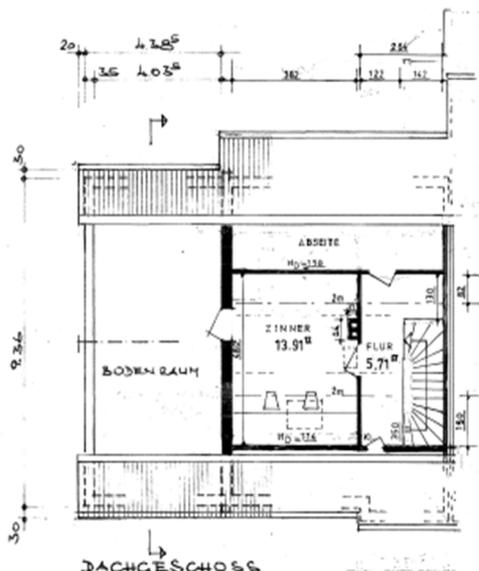
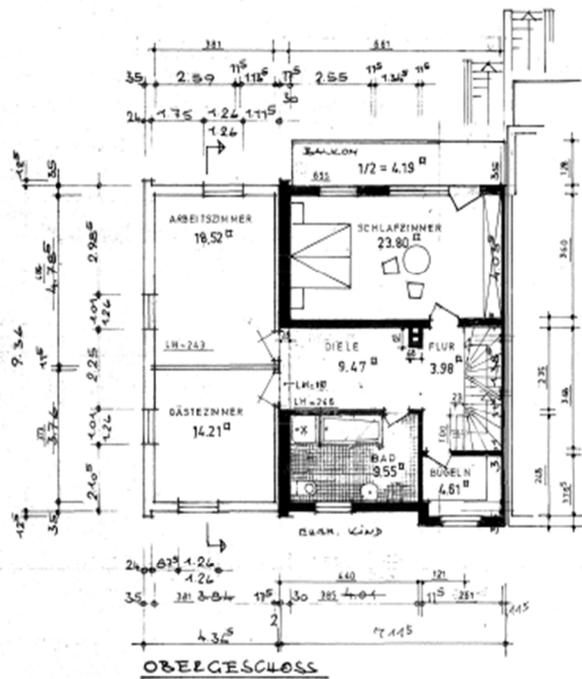
Wir hoffen, dass wir Sie durch unser Exposé auf unser Objekt neugierig gemacht haben und freuen uns, Sie beim Besichtigungstermin persönlich begrüßen zu dürfen.

Berenbostel, 03.12.2024

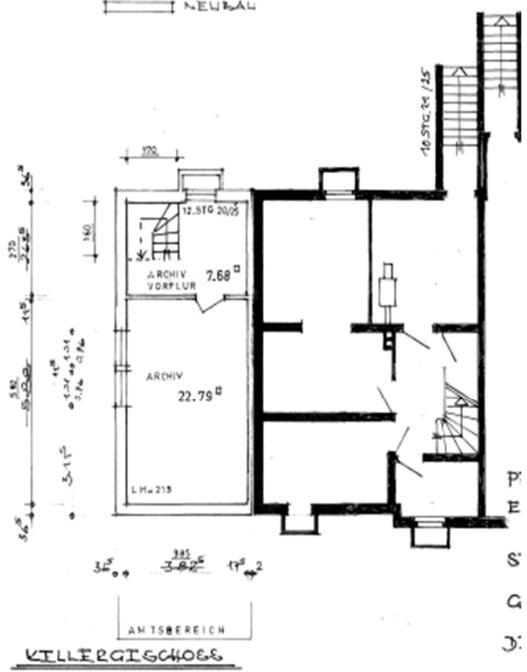
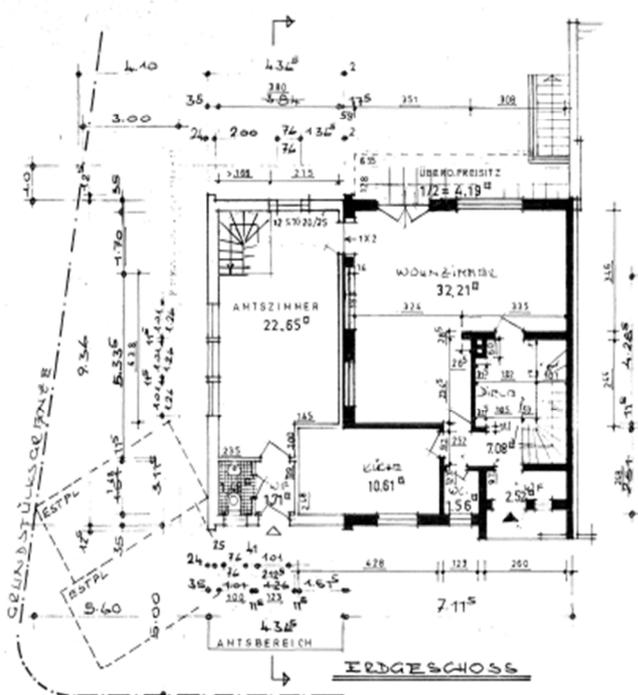
Kirchenvorstand der Ev.-luth. Kirchengemeinde Berenbostel-Stelingen  
Kirchenvorstandsvorsitzender  
Pastor Torsten Ernst  
Stephanusstraße 22  
30827 Gabsen

Tel. 0152 09057133

# 6. Grundrisse



— VORHANDEN  
 - - - - - NEUBAU



Grundrisse, ohne Maßstab

## 7. Fotos



Wohn- / Esszimmer



2.Wohnraum EG (Anbau)



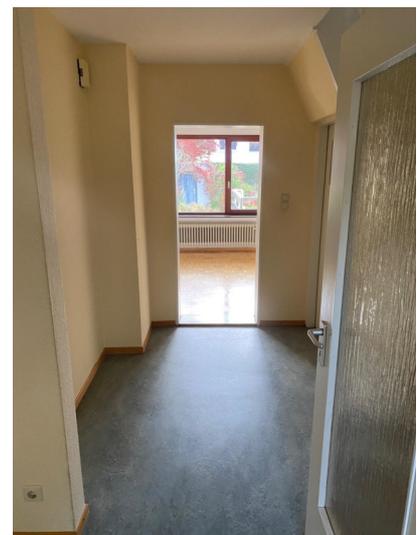
Keller-Vorraum (Anbau)



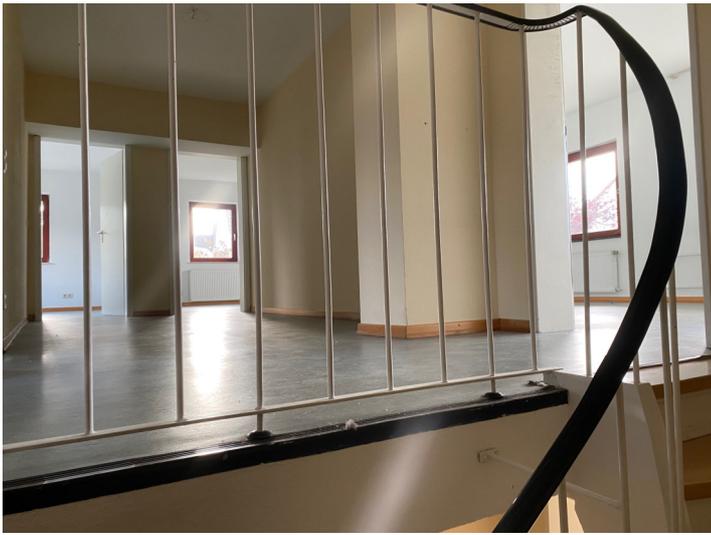
Keller / Hobbyraum (Anbau)



Küche



Diele EG



Aufgang ins OG



Elternschlafzimmer OG



Bad OG



Kind 1 OG



Kind 2 OG



HWR OG



Aufgang ins DG



Zimmerflucht OG



Zimmer 1 DG



ELT KG



Kellerraum mit Gartenausgang



Frontansicht mit Größenumfassung

## 8. Formular für die Gebotsabgabe

.....  
Firma / Name, Vorname

.....  
Anschrift

.....  
Anschrift

.....  
Telefonnr./ Email

Datum: .....

### Privates Bieterverfahren

Objekt: Herschelstraße1; Ev.-luth Kirchengemeinde Berenbostel-Stelingen



Für die angebotene Immobilie gebe/n ich/wir folgendes Angebot ab:

	€
--	---

Bemerkungen:

- Die Auskunft über das eintragungsfreie Baulastenverzeichnis habe/n ich/ wir gelesen.
- Der letztmögliche Abgabetermin für ein Gebot ist der **06.02.2025** (Änderungen vorbehalten).

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift/en

➔ Bitte senden Sie dieses Formular ausschließlich per Post an

**Ev. luth. Kirchengemeinde Berenbostel-Stelingen**  
**z.Hd. Torsten Ernst -Kirchenvorstandsvorsitzender**  
**-persönlich-**  
**Stephanusstraße 22**

**30827 Garbsen**

## 9. Die wichtigsten Informationen zum Bieterverfahren im Überblick

Das Bieterverfahren ist keine Auktion und keine Versteigerung. Für den Immobilieneigentümer (entweder der Ev.-luth. Stadtkirchenverband Hannover oder die jeweilige Ev.-luth. Kirchengemeinde), besteht kein zwingender Verkaufszwang. Am Ende einer Versteigerung oder Auktion steht der sogenannte „Zuschlag“, beim Bieterverfahren dagegen wird am Ende lediglich der Preis gefunden.

### Allgemeines zum Bieterverfahren

Der Verkauf des Objekts erfolgt auf dem Wege des privaten Bieterverfahrens. Es handelt sich hierbei weder um eine Auktion noch um eine Versteigerung. Das Bieterverfahren ist in dem Moment gestartet, wo das Angebot auf dem Internetportal [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) für die Allgemeinheit sichtbar ist. Während bzw. nach der Internetpräsentation der Immobilie gibt es mehrere Besichtigungstermine, bei denen alle Interessenten die Möglichkeit haben, das Objekt zu besichtigen. Die Termine sind im Exposé angegeben. Vorausbesichtigungen oder Vorverhandlungen sind nicht möglich. Gern können die Teilnehmer auf ihre eigenen Kosten einen Gutachter oder Bausachverständigen beauftragen, der an der Besichtigung ebenfalls teilnimmt und den Interessenten entsprechend berät.

Allgemeine Fragen zum Objekt beantworten wir Ihnen gern vorab telefonisch und selbstverständlich während des Besichtigungstermins. Zweitbesichtigungen sind möglich während der genannten Termine und ggf. in der anschließenden Gebotsfrist nach Absprache.

Anders als beim herkömmlichen Immobilienangebot wird bei diesem Verfahren vom Verkäufer weder eine konkrete Preisforderung gestellt noch werden anderweitige Richtwerte bzw. Mindestgebote im Vorfeld der Besichtigung genannt.

### Der Ablauf des Bieterverfahrens

Alle Teilnehmer können während der Besichtigung der Immobilie oder bis zum Ende Gebotsfrist am **06.02.2025** ihr Gebot abgeben (das entsprechende Formular ist dem Exposé angehängt). Bis zum Ende der Frist am werden alle Gebote gesammelt, später eingehende Gebote bleiben unberücksichtigt. Anders als bei einer Auktion oder Versteigerung ist der Ev.-luth. Stadtkirchenverband Hannover bzw. die jeweilige Kirchengemeinde als Verkäufer beim Bieterverfahren jedoch nicht verpflichtet, das Höchstangebot zu akzeptieren. Sie kann Gebote grundsätzlich, auch ohne Angabe von Gründen, ablehnen.

Bei Annahme eines Gebotes oder anderweitiger Einigung von Käufer und Verkäuferin über die Veräußerung erfolgt – wie beim herkömmlichen Angebot auch – die notarielle Beurkundung des Verkaufes.

Nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages muss die Ev.-luth. Landeskirche Hannovers dem Verkauf zustimmen, damit dieser endgültig rechtskräftig wird.

### Nachfolgend das Wichtigste zur Abgabe Ihres Gebots:

- Ab wann können Gebote abgegeben werden?
  - o Erstmals während des Besichtigungstermins und/ oder danach bis zum Fristende.
- Wie wird ein gültiges Gebot abgegeben?
  - o Durch Abgabe des vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Formularvordrucks oder formlos unter Angabe der vollständigen, persönlichen Kontaktdaten, der exakten Bezeichnung des Objektes, der Angabe des Kaufpreises und der Bestätigung, dass der Inhalt des Energieausweises (sofern notwendig) zur Kenntnis genommen wurde.
  - o Dieses Formular oder das formlose Anschreiben muss bei uns per Post bis zum genannten Termin eingegangen sein. Alternativ können Sie es auch in unserem Büro oder während der Besichtigung vor Ort abgeben.
- Wie erfahren wir, wenn sich der Verkäufer für unser Gebot entscheidet?
  - o Wir geben die einzelnen Gebote zeitnah nach dem Ende der Gebotsfrist an die verkaufende Kirchengemeinde weiter und melden uns bei Ihnen, falls sich der Eigentümer für Ihr Gebot entschieden hat.
- Wie geht nach der Entscheidung weiter?
  - o Wir klären Ihre eventuell offenen Fragen, organisieren bei Bedarf weitere Besichtigungstermine und stellen Ihnen bei Bedarf weitere Unterlagen zur Verfügung, sofern uns diese vorliegen.
- Was ist die Voraussetzung für die Vereinbarung eines notariellen Beurkundungstermins?
  - o Einigung über den endgültigen Kaufpreis
  - o Vorliegen Ihrer schriftlichen Finanzierungsbestätigung
- Was geschieht nach dem notariellen Beurkundungstermin?
  - o Die Ev.-luth. Landeskirche Hannovers wird um die kirchenaufsichtsrechtliche Genehmigung des Kaufvertrages gebeten. Nach Erteilung der Genehmigung wird die Kaufpreiszahlung durch den Verkäufer vorgenommen und es erfolgt die eigentumsrechtliche Umschreibung im Grundbuch.