

EXPOSÉ

Wohnhaus

in Escherode, Hilgenschläde 4

Verkaufsangebot

der

ev.-luth. Dreieinigkeits-Kirchengemeinde Escherode-Nieste



„Hilgenschläde 4“

Vorbemerkung:

Die evangelisch-lutherische Dreieinigkeits-Kirchengemeinde Escherode-Nieste ist Eigentümerin der Immobilie „Hilgenschlade 4“ in Escherode. Es handelt sich um ein Pfarrhaus, das bis Frühjahr diesen Jahres als solches genutzt wurde. Das Pfarrhaus in Escherode wird als solches nicht mehr benötigt. Vor diesem Hintergrund hat sich die Kirchengemeinde dazu entschlossen, die Immobilie zu verkaufen.

Das Grundstück ist mit einem großzügigen Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich ist aktuell überwiegend als Rasenfläche angelegt. In dem Haus waren auch Flächen für die Kirchengemeinde untergebracht, die nun Bestandteil des Wohnhauses werden.

Das Gebäude steht derzeit leer.

Wir freuen uns über Ihr Interesse.

Lage der Immobilie:

Die Immobilie liegt am südlichen Ortsrand von Escherode. Escherode, das auf der Höhe von des nordhessischen Oberzentrums Kassel (Hessen) liegt, ist ein Ortsteil von Staufenberg, der südlichsten Gemeinde Niedersachsens, welche. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Hauptort Landwehrhagen. Der Ort Escherode hat rund 1.000 Einwohner.

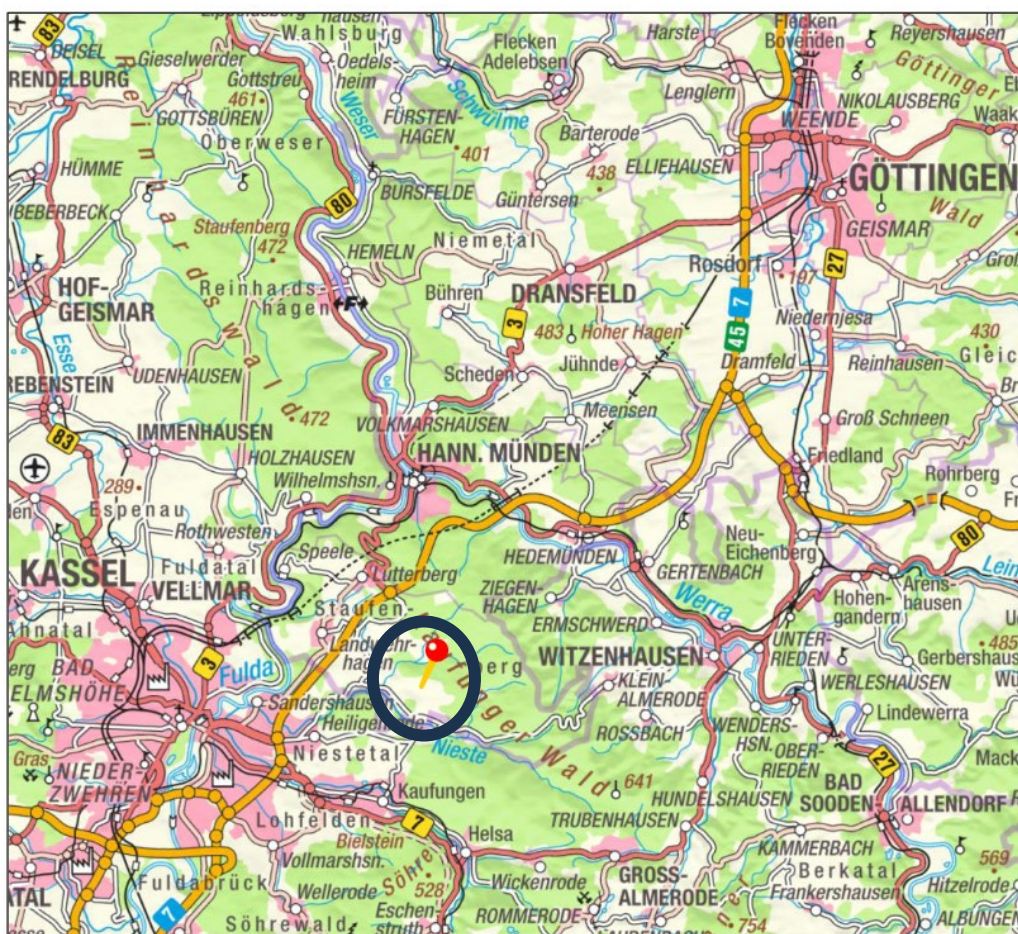
Die Umgebung wird durch dörfliche Mischnutzung geprägt. Nördlich grenzt ein Rest-/ bzw. Reiterhof an. Westlich befindet sich ein Sportplatz und das Dorfgemeinschaftshaus von Escherode. Entlang der Straße befindet sich weiter südlich der Friedhof.



Ortslage Escherode

Als Infrastruktureinrichtung sind Einkaufsmöglichkeiten und eine Gaststätte zu nennen. Im Gebiet der Gemeinde Staufenberg gibt es zwei Grundschulen und drei Kindergärten. Weiterführende Schulen befinden sich in Hann. Münden, Niestetal und Kassel. Als Vereine sind u.a. ein Turn- und Sportverein und ein Kultur- und Heimatverein zu nennen. Escherode liegt ca. 15 km von Kassel entfernt. Die Entfernung zum Oberzentrum Göttingen beträgt rund 40 km. Zum nächsten Autobahnanschluss an die A 7 (Hannover – Kassel) liegen rund 10 km. In Kassel und Göttingen sind Haltepunkte an der ICE-Bahnlinie Hamburg – München – Stuttgart vorhanden. Öffentlicher Personennahverkehr ist in der Gemeinde Staufenberg flächendeckend vorhanden.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 LGLN

Planungsrecht

Für Fragen planungsrechtlicher Zulässigkeiten ist die Gemeindeverwaltung Staufenberg Ansprechpartner. Die folgende Informationen können daher nur hinweisenden Charakter haben.

Für den Bereich des Objekts liegt kein Bebauungsplan vor.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Staufenberg aus dem Jahr 2006 weist den Bereich überwiegend als „Gemischte Baulandfläche“ aus. Eine Teilfläche ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ mit den Zusatz „Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Nutzungsformen“.

Flächennutzungsplan



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

Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Es liegen keine Hinweise für Besonderheiten oder Verdachtsflächen vor.

Baulasten

Es liegen keine hinsichtlich des Bestehens von Baulasten vor.

Erschließung

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden:

- Wasserversorgung,
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Stromversorgung,
- Glasfaseranschluss im Haus



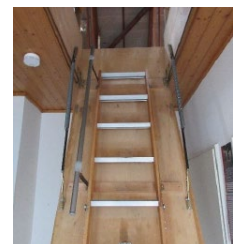
Beschreibung des Gebäudes

Allgemeine Angaben

Gebäudeart	freistehendes, eingeschossiges ehem. Pfarr- mit integriertem Gemeindehaus, nicht ausbaufähiges Dachgeschoss, Teilkeller, integrierte Garage
	Wohn- und Nutzfläche insgesamt rund 243 qm
	Baujahr 1968
Sanierung/Erneuerung	1999: Dämmung der oberen Geschossdecke

Bauausführung und Ausstattung

Wände (außen)	KG massiv, EG in Holzständerbauweise (Außenwandstärke ca. 18 cm)
Wände (innen)	KG massiv, EG in Holzständerbauweise; Wandflächen: Tapete/Anstrich, Fliesen in den sanitären Einrichtungen
Decken (KG)	massiv
Decken (EG)	Holzbalkendecke; Tapete/Anstrich, Holzbekleidungen
Dach	Walmdach (Brettbinderdach) mit Betondachsteinen, Unterspannbahnen
Fußböden (KG)	Zementestrich, Kunststoffbelag
Fußböden (EG)	Parkett, Kork, Kunststoffbelag, Fliesen
Fenster (KG)	Holzfenster mit Isolierverglasung, Stahl-Kellerfenster, Kunststofffenster und Fenstertüren mit Isolierverglasung (überwiegend aus 2006)
Türen (außen)	Haustür, Nebeneingangstür: Holztür mit Sicherheitsglas KG-Eingangstür: Kunststofftür mit Glasfüllung
Türen (innen)	Sperrholztüren in Holzzargen, teilweise mit Glasausschnitt, FH-Türen (KG)
Treppe	massiv mit Belag und Kantenschutz, Metallhandlauf;
Bodenklappe	mit Einschubleiter zum Bodenraum



Heizung

Ölzentralheizung
mit Warmwasser-
speicher (2014)



Kunststoffbatterietanks (6 x 1.000 L)

Warmwasserversorgung

zentral über Heizung (Wohnung);
elt.-Gerät in der „Teeküche“

Elektroinstallation

Standard aus Bauzeit



Kellergeschoss (KG)

Waschküche mit Dusche, Abstellen, Heizung, Öllager,
Garage



Blick in den Kellereingangs-
Bereich, innen Dusche



Hobbyraum



Abstellraum



Kellereingang, innen



Garage innen

Erdgeschoss (EG)

Bisherige „Aufteilung“:

südlicher Gebäudeteil:

Wohnen (6 Zimmer, Küche, Bad, separate Dusche, Abstellraum, Diele, Windfang)

Nördlicher Gebäudeteil:

ehemals kirchlich-soziale Nutzung (ehemaliger Gemeindesaal mit angegliedertem Gruppenraum, Vorraum, Flur, Archiv, ehemaliges Amtszimmer, Teeküche, WC)



Ehem. Gemeindebüro



Wohnzimmer

Beispiele Zimmer

Sanitäre Einrichtungen

KG Duschgelegenheit in der Waschküche

EG Bad mit Wanne,
WC und Waschbecken;



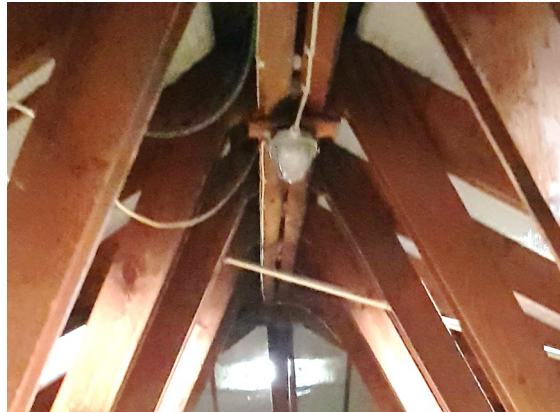
Dusche mit WC und Waschbecken;

WC mit Handwaschbecken;



Dachgeschoss (DG)

Bodenraum



Lichte Höhen KG ca. 2,2m, EG ca. 2,6 m

Bauliche Besonderheiten, besondere Bauteile, Zubehör

- Außentreppe zum Gemeindesaal mit Waschbetonstufen und Metallgeländer (von den Stellplätzen zum Hauseingang)
- Zusätzlicher barrierefreier Zugang
- Separater Kellereingang
- Einbauschränke
- SAT-Anlage



Baumängel/Bauschäden, Modernisierungs- und Instandsetzungsstau

- Innenausbau überwiegend aus der Bauzeit
- Baujahrestypische Kellerfeuchtigkeit
- Feuchtigkeitsspuren im Bereich der Decke im EG-Archiv / Amtszimmer
- Vermooste Dachflächen
- Schadhafte Garagentor

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse Wasser, Abwasser, Strom, Glasfaser

Wege und Befestigungen Betonsteinpflaster, großflächig versiegelte Bereiche

Einfriedungen Hecke, Maschendrahtzaun zwischen Metallpfosten, Beton-Palisaden

Gartenanlage naturnahe Grünfläche mit Baum- und Strauchbewuchs, hohe Einzelbäume



Terrassen Zwei Terrassen (südlich und westlich am Gebäude):
Terrassenbeläge mit Betonpflaster bzw. Waschbetonplatten



Sonstiges Kfz-Stellplätze (Bereich vor der Garage)
Außentreppe mit Metallgeländer (von den Stellplätzen zum Hauseingang)
Holzschuppen
Kleiner Gartenteich



Kaufgegenstand

Die Immobilie soll mit dem gesamten Grundstück verkauft werden. Das Grundstück Gemarkung Escherode, Flur 3, Flurstück 156/11, ist 1.894 qm groß und auf dem anliegend beigefügten Übersichtsplan dargestellt.
In den Abteilungen II und III 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 **280.000 €**.

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

Besichtigungen sind an folgenden Tagen möglich:

Samstag, 11. Januar, 13.30 Uhr.

Freitag, 17. Januar, 15.30 Uhr.

Besichtigungen können ggfls. auch individuell vereinbart werden; Kontaktdaten finden Sie auf der folgenden Seite.

Verfahren

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

Ein Kaufpreisangebot kann schriftlich, entweder postalisch an das Kirchenamt Göttingen-Münden, Düstere Straße 19, 37073 Göttingen, oder per E-Mail bauliegenschaften.goettingen-muenden@evlka.de, abgegeben werden.

Ein Angebot, über das wir uns bis zum 05.02.2025 freuen, soll neben einem eindeutig bezifferten Kaufpreisangebot auch eine kurze Eigen- und Nutzungsdarstellung enthalten. Vielen Dank!

Eine offene Einstellung zu den Grundprinzipien der evangelischen Kirche wird erwartet. Eine – überwiegende – Nutzung zum Wohnen wird seitens der Verkäuferin begrüßt.

Anlagen

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

Für weitere Informationen und Rückfragen sowie für Vertragsangelegenheiten steht

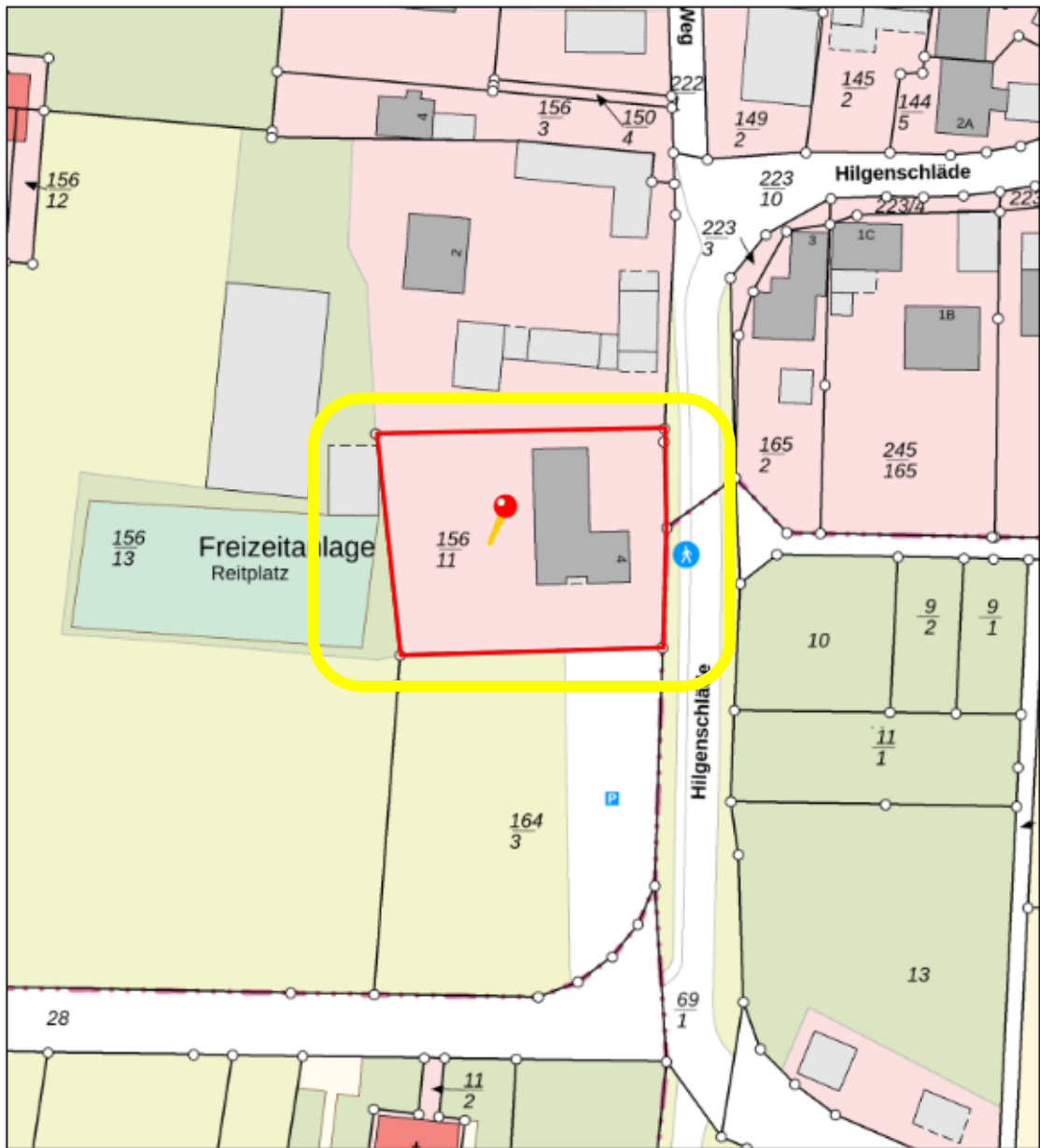
das Kirchenamt Göttingen-Münden, Abt. Bau und Liegenschaften,
Düstere Straße 19, 37073 Göttingen,
Herr Peter Friele Tel.: 0551 – 38905-581,
Frau Claudia Albrecht Tel.: 0551 - 38905-588,
E-Mail: kka.goettingen-muenden@evlka.de


gerne zur Verfügung.

Für die Angaben in diesem Exposé wird keine Gewähr übernommen.

1 Lageplan

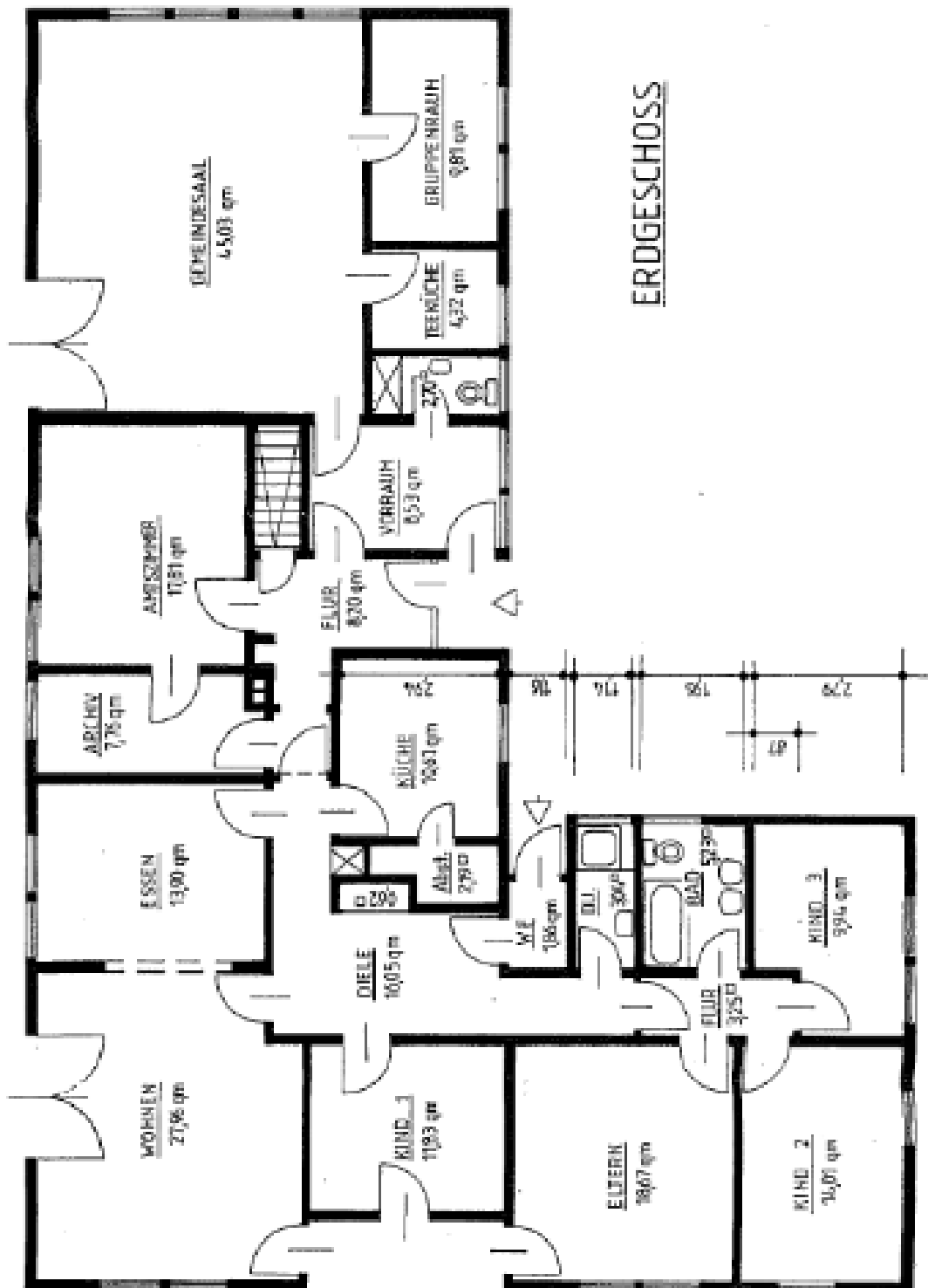
Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 

-nicht maßstäblich!-

2 Grundriss



-nicht maßstäblich!-

3. Flächenaufstellung

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen			Blatt: 1
nach der II. Berechnungsverordnung § 42-44, oder der Wohnflächenverordnung (WoFlV)			
Kirchenkreis:	Münden	Ort:	ESCHERODE
Gebäude:	Pfarrhaus mit Gemeinderäume		
Räume	Berechnungsansätze	qm	
EG.	DIENSTWOHNUNG		
Wohnen	5,91 x 4,88 - (1,38 x 0,64)	=	27,96
Essen	3,27 x 4,25	=	13,90
Eltern	4,52 x 4,13	=	18,67
Kind 1	3,72 x 3,18	=	11,83
Kind 2	4,52 x 3,10	=	14,01
Kind 3	3,96 x 2,79 - (1,28 x 0,87)	=	9,94
Küche	3,61 x 2,94	=	10,61
Abstellraum	1,61 x 1,10 + 0,62 x 0,68	=	2,19
Bad-WC	2,67 x 1,96	=	5,23
Dusche	2,67 x 1,14	=	3,04
Diele	2,58 x 1,14 + 4,15 x 2,27		
	+2,57 x 1,20 + 1,23 x 0,50	=	16,05
Flür	2,83 x 1,15	=	3,25
Windfang	1,60 x 1,16	=	1,86
BäSENSCHRANK	1,23 x 0,5	=	0,62
	Dienstwohnung gesamt:		139,16

örtlich aufgemessen am: 15.09.98
 Pflanzgarten
 AMT DER SAU- UND BUNDEKLICHE BERATUNG
 HUSSENSTEDT GÖTTINGEN

Blatt: 2

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Blatt: 2

nach der II. Berechnungsverordnung § 42-44, oder der Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Kirchenkreis: **Münden**

Ort: **ESCHERODE**

Gebäude: **Pfarrhaus mit Gemeinderäume**

Räume	Berechnungsansätze	qm
EG.	AMTSBEREICH	
Amtszimmer	4,65 x 3,83 =	17,81
Archiv	4,23 x 1,90 - (0,68 x 0,40) =	7,76
Flur	3,34 x 1,63 + 1,13 x 1,10	
	+1,10 x 1,20 + 0,48 x 0,41 =	8,20
	Amtsbereich gesamt:	33,77
EG.	GEMEINDERÄUME	
Gemeindesaal	7,37 x 6,11 =	45,03
Gruppenraum	4,14 x 2,37 =	9,81
Teeküche	2,35 x 1,84 =	4,32
WC	2,35 x 1,15 =	2,70
Vorraum	3,57 x 2,39 =	8,53
	Gemeinderäume gesamt:	70,39
	Zusammenstellung:	
	Dienstwohnung =	139,16
	Amtsbereich =	33,77
	Gemeinderäume =	70,39
	EG. gesamt:	243,32

örtlich aufgemessen am: 15.09.98
 07-1107000
 1.04
 AMT ESSENSTEIN, GÖTTINGEN
 CASSELER-LANDSTR. 70 37061 GÖTTINGEN

4. Kubatur / 3D-Darstellung

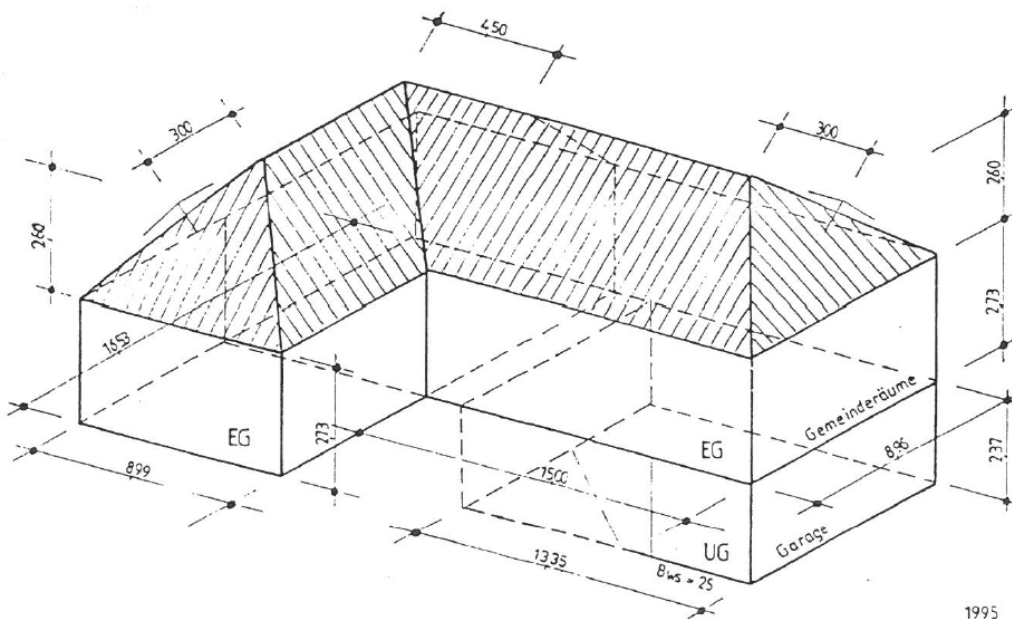
Brutto - Rauminhalt nach DIN 277

Kirchenkreis Münden
ESCHERODE

Gebäude: <u>Pfarrhaus mit Garage</u>		cbm	
Bauteil	Berechnung	DIN 277	
		alt	neu
<u>BWS</u>	$8,99 \times 16,53 \times 0,25$		
	$+ 8,96 \times 15,00 \times 0,25$	= -	70,75
<u>UG</u>	$8,96 \times 13,35 \times 2,37$	= 283,49	283,49
<u>EG</u>	$8,99 \times 16,53 \times 2,73$		
	$+ 8,96 \times 15,00 \times 2,73$	= 772,60	772,60
<u>DB</u>	$8,99 \times 2,60/2 \times 16,53$		
	$+ 8,96 \times 2,60/2 \times 15,00$		
	$- 2 \times 8,99 \times 2,60/2 \times 3,00/3$		
	$- 8,96 \times 2,60/2 \times 3,00/3$		
	$+ 8,96 \times 2,60/2 \times 4,50/3$	$/3 = 116,79$	350,36
	<u>gesamt:</u>	<u>1172,88</u>	<u>1477,20</u>
<u>davon:</u>			
<u>Gemeinderäume</u>		330	330
<u>Garage</u>		68	76
		<u>1173</u>	<u>1477</u>

örtlich aufgemessen am: 12.06.95.

ESCHERODE (KK.Münden) Pfarrhaus mit Gemeinderäumen und Garage (1968)



-nicht maßstäblich!-