



impro Immobilienverwertung GmbH, NL
Berlin
Herr Steffen Busch
Kantstraße 150
10623 Berlin

Telefon +49 30 33007818150
Telefax +49 30 33007818160
Mobil +49 176 38648938
E-Mail busch@impro.de
Website www.impro.de



Exklusives Villenanwesen mit umfangreichem Grundbesitz in Ortsrandlage

ID 0202/23

€ gegen Gebot (unverb. Marktb. 659.000 EUR)

% zzgl. 7,14% Provision inkl. Mwst.

📍 37434 Obernfeld

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	4.746,00 m ²	Baujahr	ca. 1952/1973/1990/2000/2008	Wohnfläche	700,00 m ²
Stellplätze	6	Energieausweis	nicht vorhanden	Sozial-/Nebenfläche	400,00 m ²
Zimmeranzahl	12	Carports	2	Erschließung	voll erschlossen

Objektbeschreibung

- Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Villenanwesen in attraktiver Ortsrandlage von Obernfeld im Landkreis Göttingen. Die Immobilie befindet sich nahezu in Alleinlage unmittelbar angrenzend an ein Waldgebiet und bietet ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
- Das ursprünglich ca. 1953 errichtete Anwesen wurde fortlaufend modernisiert und zuletzt im Jahr 2017 umfassend saniert. Es präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde bislang überwiegend privat genutzt, teilweise auch als Büro.
- Das ca. 2,5-geschossige Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise verfügt über eine außergewöhnlich hochwertige Ausstattung mit großzügigem Wellnessbereich, Sauna, Schwimmbad und zahlreichen weiteren Ausstattungsmerkmalen. Ergänzt wird das Anwesen durch verschiedene Nebengebäude, Stallungen, ein Blockhaus, Gehege sowie umfangreiche Stellplatz- und Lagerflächen.
- Zusätzlich gehören umfangreiche land- und forstwirtschaftliche Flächen zum Verkaufsumfang, wodurch sich das Objekt sowohl als exklusiver Wohnsitz als auch für repräsentative oder kombinierte Wohn- und Gewerbenutzungen eignet.

Lage

- Obernfeld ist eine Gemeinde im Landkreis Göttingen in Niedersachsen mit rund 1.000 Einwohnern. Der Ort liegt etwa 30 km östlich der Universitätsstadt Göttingen und zeichnet sich durch seine ländliche Struktur sowie eine hohe Wohnqualität aus.
- Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die besondere Ortsrandlage des Anwesens bietet einen unverbaubaren Blick in die Natur sowie direkten Anschluss an angrenzende Waldflächen.

Objektdaten

- Adresse:
- Stadtweg 7, 37434 Obernfeld

- Gebäudeart:
- Mehrfamilienhaus / Villenanwesen
- Baujahr:
- ca. 1953
- Letzte Sanierung:
- 2017
- Bauweise:
- Massivbau mit Teilbereichen in Holzbauweise
- Zustand:
- Gepflegt
- Nutzung:
- Private Nutzung, teilweise Büronutzung

Ausstattung

- Bauweise, Massivbau, Holzbauweise
- Dachziegel, Kupferdachrinnen
- Photovoltaikanlage
- Putzfassade
- teilweise Holzverkleidungen
- Außenwanddämmung
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Schallschutzverglasung
- Schiebetüren
- Markisen
- Türen: Einbruchhemmende Haustür, Edelholz-, Ganzglas- und Furnierholztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Teppich, Granit, Marmor, Linoleum
- Heizung und Energie: Biferral-Zentralheizung
- Photovoltaikanlage, Solarthermie-Anlage für den Pool
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Teilweise elektrische Durchlauferhitzer
- Sanitär: Moderne Badezimmer, Badewanne, Dusche, WC, Separater WC- und Saunabereich
- Treppen: Holztreppe, Steintreppe, Stahlbetontreppe
- Elektroinstallation
- Zusatzausstattung: Datenverkabelung, Lautsprecherverkabelung, Blitzschutzanlage, SAT-Anlage, Video-Türsprechanlage
- Besondere Ausstattungsmerkmale: Schwimmbad, Sauna, Wellnessbereich, Wintergarten, Alarmanlage, Videoüberwachung, Bewegungsmelder
- Turmzimmer, Balkon, Loggia, Keller, Speicher, Einbauküche, Teeküche, Waschraum
- Gartenhaus
- Nutz- und Ziergarten
- Gartenbeleuchtung
- Angelegte Gartenwege
- Nebengebäude und Außenanlagen
- Carport
- Blockhaus
- Stallungen
- Gehege
- mehrere Nebengebäude
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Garage
- zahlreiche PKW Stellplätze

- Zum Verkaufsumfang gehören neben dem Villenanwesen folgende land- und forstwirtschaftliche Flächen:

- 39.344 m² Ackerland
- 4.690 m² Ackerland
- 12.234 m² Grünland
- 7.100 m² Waldfläche
- 129 m² Verkehrsfläche

- Damit umfasst das Gesamtangebot eine Fläche von rund 63.497 m².

Besonderheiten

- Einzigartiges Villenanwesen in nahezu Alleinlage
- Direkt angrenzendes Waldgebiet
- Umfangreicher Grundbesitz
- Hochwertiger Wellness- und Freizeitbereich
- Laufende Einnahmen aus der installierten Photovoltaikanlage
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, repräsentatives Arbeiten, Tierhaltung oder Kombination verschiedener Nutzungen)
- Seltene Gelegenheit mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial
- Die Immobilie wird im Rahmen eines Insolvenzverfahrens veräußert.
- Der Verkauf erfolgt gegen Gebot. Der Zuschlag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Insolvenzverwaltung sowie der beteiligten Gläubiger.
- Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne folgende Unterlagen zur Verfügung:
 - Grundbuchauszug
 - Baulastenauskunft
 - Altlastenauskunft
- Gern organisieren wir für Sie eine Besichtigung.
- Alle Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Informationen. Eine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

