



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



Gutshof - Herrschaftlicher Dreiseitenhof mit
parkähnlichem Grundstück

ID 0321/23

€ gegen Gebot (unverb. Marktb. 310.000 EUR)

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

📍 38170 Winnigstedt

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	10.658,00 m ²	Wohnfläche	869,00 m ²	Gewerbefläche	1.261,00 m ²
Energieausweis	nicht vorhanden				

Objektbeschreibung

- Die Liegenschaft besteht aus einem 10.658 m² großen Grundstück, welches mit einem Gutshof mit unterschiedlicher Funktionalität - von Wohnen, Dorftreff, Produktion, Lagerhaltung bis Werkstatt - bebaut ist. Teile der Gebäudebereiche sind miteinander funktional verbunden. Großzügige Gartenflächen und Verkehrsflächen ergänzen den Komplex. Auf dem Gutshof befinden sich 7 Objekte. Die einzelnen Gebäude sind jeweils unweit voneinander errichtet.
- Derzeitige Nutzung
- Objekt 1, Wohnhaus vermietet
- Objekt 2, Herrenhaus Erdgeschoss vermietet
- Objekt 3, Eckhaus leerstehend
- Objekt 7, Scheune, ehemaliger Spargelbetrieb leerstehend
- Eine Gaszentralheizung sorgt für die Wärmeversorgung

Lage

- Winnigstedt hat ca. 700 Einwohner und befindet sich in Niedersachsen
- an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt
- ca. 20 km Wolfenbüttel und ca. 33 km bis Braunschweig
- 3 km bis zur B 79

Grundstücke/ Bebauung

- Das Grundstück ist bebaut mit:
- 1. Wohnhaus
- 2. Herrenhaus
- 3. Eckgebäude
- 4. Haus Rohbau
- 5. Wohnhaus Rohbau
- 6. Scheune
- 7. Scheune Verkauf/Lager

Objekt 1 Wohnhaus

- separates Einfamilienhaus
- Wohnfläche 121 m²
- 1 geschossige Massivbauweise
- ausgebautes Dachgeschoss
- freistehend
- nicht unterkellert
- Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Gäste WC, Bad
- Dachgeschoss: 3 Zimmer , Bad
- vermietet

Objekt 2 Herrenhaus

- Baujahr 1704
- Wohnfläche 542 m²
- 2 geschossige Massivbauweise
- nicht ausgebautes Dachgeschoss
- teilunterkellert
- teilweise neue Fenster
- Erdgeschoss: großer Eingangsbereich, große Küche, Wohnzimmer, Bad
- Obergeschoss: 120 m², 5 Zimmer, Küche, Bad, Flur
- Reparaturstau; Fassade, Fensterläden
- Erdgeschoss vermietet

Objekt 3 Eckhaus

- Baujahr ca. 1907
- Wohnfläche 206 m²
- 2 geschossige Massivbauweise
- nicht ausgebautes Dachgeschoss
- nicht unterkellert
- Eingang sowohl Straßen als auch hofseitig
- Erdgeschoss: 1 Zimmerwohnung leerstehend
- weitere Räume im Erdgeschoss
- Obergeschoss: 1 Zimmerwohnung leerstehend
- 2 Zimmerwohnung, Bad, Dusche, Küche, Flur leerstehend

Objekt 4 Haus (Rohbau)

- 3 geschossige Massivbauweise im Rohbau
- nicht unterkellert
- zur Zeit nicht nutzbar

Objekt 5 Wohnhaus (Rohbau)

- 3 geschossige Massivbauweise im Rohbau
- nicht unterkellert
- zur Zeit nicht nutzbar

Objekt 6 Scheune

- 582 m²
- eingeschossige Scheune nebst Anbau
- nicht unterkellert
- Ablageplatz für Bauschutt
- hoher Reparaturstau: Dach ist undicht

Objekt 7 Scheune

- 679 m²
- eingeschossige Scheune
- teilweise Massivbauweise

- nicht unterkellert
- Verkaufsladen, Büro, 2 Kühlräume
- wurde überwiegend als Lagerfläche genutzt
- Asbestdach
- leerstehend

Allgemeine Grundstücksmerkmale:

- Das Grundstück ist eingefriedet. Auf dem Grundstück sind genügend Parkplätze vorhanden. Die Zuwegung und Zufahrten sind gepflastert. Es stehen genügend Stellplätze für Bewohner und Besucher auf dem Grundstück zu Verfügung. Der Garten des Grundstücks ist gepflegt.

Hinweis Denkmalschutz:

- Laut Auskunft von Frau Benita Albrecht, vom Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, wird unter der Adresse Teichstraße 1, Winnigstedt, aktuell das Amtshaus (Gutshaus/Pächterhaus) unter der Objektkennziffer 158.00012 als Einzeldenkmal gem. § 3.2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Liste der Kulturdenkmale Niedersachsens geführt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in Niedersachsen auch Objekte, die nicht in der Liste eingetragen bzw. nach § 3 NDSchG ausgewiesen sind, durchaus Kulturdenkmale sind und den Belangen des NDSchG unterliegen, wenn sie den gesetzlichen Ausweisungskriterien per se entsprechen. Dieses kann bei den übrigen Gebäuden/Objekten/Freiflächen auf der Hofanlage durchaus gegeben sein. Seit vergangenem Jahr ist für das Grundstück im Zusammenhang mit dem ehem. zugehörigen Grundstück Teichstraße 2 ein Prüfvermerk eingetragen. Sofern hier bauliche Maßnahmen beabsichtigt sind, wäre eine anlassbezogene Nachinventarisierung geboten und rechtzeitig zu initiieren. Aufgrund der Bedeutung des Bereichs innerhalb der ortsgeschichtlichen Entwicklung sind evtl. außerdem Belange der Bodendenkmalpflege zu beachten.

Hinweise:

- Das Baulastenverzeichnis kann vorgelegt werden.
- Kaug erfolgt gegen Gebot. Die Zustimmung der Beteiligten ist notwendig.

- 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.

