



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



Historisches Fachwerkhaus mit Entwicklungspotenzial in Groß Bülten

ID 0486/26

€ gegen Gebot (unverb. Marktb. 45.000 EUR)

% zzgl. 4.000,00 EUR pauschale Bearbeitungsgebühr
inkl. MwSt.

📍 31241 Groß Bülten

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	462,00 m ²	Baujahr	unbekannt	Wohnfläche	302,00 m ²
Energieausweis	nicht vorhanden	Erschließung	voll erschlossen		

Objektbeschreibung

- Historisches Wohnhaus mit Sanierungsbedarf - interessante Perspektive für Handwerker, Investoren oder Eigennutzer
- Zum Verkauf steht ein historisches Fachwerkhaus in zentraler Lage von Groß Bülten, einem Ortsteil der Gemeinde Ilsede im Landkreis Peine. Das Objekt bietet eine interessante Grundlage für Käufer, die den Charme historischer Bausubstanz mit einer umfassenden Sanierung verbinden möchten.
- Das Wohnhaus verfügt über eine vermietete Wohnung im Obergeschoss sowie weitere Flächen im Erd- und Dachgeschoss, die umfangreich modernisiert und ausgebaut werden können. Das Objekt eignet sich insbesondere für erfahrene Sanierer oder Käufer, die den historischen Charakter erhalten und gleichzeitig neuen Wohnraum schaffen möchten.
- Lage
- Groß Bülten ist ein historisch gewachsener Ortsteil der Gemeinde Ilsede mit rund 1.440 Einwohnern. Die Gemeinde Ilsede zählt insgesamt etwa 22.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur.
- Die Verkehrsanbindung ist günstig:
 - Braunschweig ca. 23 km
 - Hildesheim ca. 20 km
 - Hannover ca. 33 km
- Das Objekt befindet sich unmittelbar an der Ortsdurchfahrt. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor dem Gebäude. Hierdurch ist eine gute Erreichbarkeit gegeben; gleichzeitig ist mit entsprechendem Straßenverkehr und einer üblichen Geräuschkulisse zu rechnen.
- Die Nachbarschaft ist geprägt von dörflicher Wohnbebauung mit historischen Fachwerkhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Objektbeschreibung
- Das Wohnhaus wurde in traditioneller Fachwerkbauweise mit teilweiser Ziegelausfachung errichtet. Im Giebelbereich befindet sich eine Holzverschalung. Die historische Bauweise verleiht dem Gebäude seinen besonderen Charakter.

- Die Fassade weist altersbedingte Verwitterungserscheinungen auf. Teilweise vorhandener Bewuchs sollte im Rahmen einer Sanierung entfernt werden.
- Nach Angaben des Eigentümers besteht kein Denkmalschutz.
- Gebäudebeschreibung
- Erdgeschoss
 - Das Erdgeschoss befindet sich derzeit im vollständig entkernten Zustand.
 - Vorhanden sind unter anderem:
 - freigelegte Tragkonstruktionen
 - sichtbare Stahlträger
 - offengelegte Holzbalkenlagen
 - Rohfußboden
- Zur Herstellung eines bewohnbaren Zustandes sind umfangreiche Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich.
- Obergeschoss
 - Im Obergeschoss befindet sich eine vermietete Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106 m².
 - Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 276,00 EUR.
 - Das Mietverhältnis besteht fort und ist vom Erwerber zu übernehmen.
- Dachgeschoss
 - Das Dachgeschoss konnte im Rahmen der Besichtigung nicht eingesehen werden. Der Ausbauzustand sowie ein möglicher Sanierungsbedarf sind vom Erwerber eigenständig zu prüfen.
- Besonderheiten
 - Der Zugang zur Wohnung im Obergeschoss erfolgt derzeit über das Erdgeschoss. Für eine unabhängige Nutzung der einzelnen Wohneinheiten wird künftig eine bauliche Trennung der Erschließung erforderlich sein, beispielsweise durch die Errichtung eines separaten Treppenhauses oder einer Außentreppe.
- Interessenten sollten diesen Umstand bei ihrer Investitionsplanung berücksichtigen.
- Sanierungsbedarf
 - Das Objekt weist einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf.
 - Unter anderem sind nach derzeitiger Einschätzung Maßnahmen in folgenden Bereichen erforderlich:
 - Elektroinstallation
 - Heizungsanlage
 - Sanitärinstallation
 - Innenausbau
 - Bodenaufbau
 - Wand- und Deckenkonstruktionen
 - Fassaden- und Fachwerksanierung
 - Erschließung der Wohneinheiten
- Das Objekt richtet sich daher insbesondere an Käufer mit entsprechender Bau Erfahrung oder Sanierungskompetenz.
- Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet.
- Wohnfläche: ca. 106 m²
- Nettokaltmiete: 276,00 EUR monatlich
- jährliche Nettokaltmiete: 3.312,00 EUR
- Die bestehende Vermietung bietet laufende Einnahmen, gleichzeitig besteht aufgrund des gesetzlichen Mieterschutzes kurzfristig nur eingeschränkter Spielraum für Mietanpassungen.
- Hinweise

- Das Objekt bieten wir aus einem Insolvenzverfahren an. Kauf gegen Gebot. Die Zustimmung des Insolvenzverwalters 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.

