



OBJEKT 19917

## Wohnhaus mit Garage und Garten im Hochsolling

Heinrich-Sohnrey-Straße 23, 37603 Holzminden – Ortsteil Neuhaus im Solling

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

© FLOWFACT GmbH

Niedersächsisches Landesamt  
für Bau und Liegenschaften  
Landesliegenschaftsfonds Braunschweig/Göttingen (BL 23)

Herzberger Landstraße 14, 37085 Göttingen  
Tel.: +49(551) 99965-903 | Fax: +49(551) 99965-906  
stephan.schamuhn@immobilien-nds.de  
www.immobilien.niedersachsen.de

# EXPOSE



## ECKDATEN

Adresse:	Heinrich-Sohnrey-Straße 23, 37603 Holzminden (Ortsteil Neuhaus im Solling)
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 150,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	679 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Öl-Heizung
Etagenzahl:	2
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Garagenanzahl:	2
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Energiekennwert:	338,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## MINDEST-KAUFPREIS

59.500,00 € (provisionsfrei)

## ANSPRECHPARTNER

Herr Stephan Schamuhn  
Tel.: +49(551) 99965-903 | Fax: +49(551) 99965-906  
[stephan.schamuhn@immobilien-nds.de](mailto:stephan.schamuhn@immobilien-nds.de)

## ALLGEMEINE HINWEISE

Der Verkauf wird im Rahmen eines Gebotsverfahrens durchgeführt. Die Ausschreibung des Grundstücks ist für das Land Niedersachsen lediglich eine öffentliche, unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes. Das Land behält die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Vergabe erfolgt. Das Land behält sich auch vor, die Höchstbietenden zu Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen. Gesetzte Fristen sind grundsätzlich keine Ausschlussfristen. Bis zum Vorliegen eines unterschriftsreif ausgehandelten Kaufvertragsentwurfs und fester Vereinbarung eines Beurkundungstermins können höhere Angebote berücksichtigt werden. Der vereinbarte Kaufpreis muss grundsätzlich spätestens am Tage der Beurkundung auf dem Konto des Landes eingegangen sein. Sind alle vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, erfolgt die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch; erst mit dem Grundbucheintrag ist der Käufer Eigentümer der Immobilie.



## OBJEKT

Zum Kauf angeboten wird ein Wohnhaus mit Garage und Gartenbereich. Das Wohnhaus wurde in Teilen Mitte der 1930er errichtet und dann Anfang der 1980er Jahre um einen Anbau erweitert. Das insgesamt 679 m<sup>2</sup> große Verkaufsgrundstück befindet sich im Holzmindener Ortsteil Neuhaus im Solling, in der Heinrich-Sohnrey-Straße, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Umgebung ist von überwiegend wohnbaulicher Nutzung (offene, 1-2 geschossige Bauweise) geprägt.

Der im südniedersächsischen Landkreis Holzminden gelegene Ort Neuhaus im Solling liegt auf etwa 350 bis 380 m ü. NN im Hochsolling. Am südlichen Ortsrand befindet sich der "Wildpark Neuhaus".

In Neuhaus i. S. gibt es fast keine Einkaufsmöglichkeiten, ein größeres Angebot ist jedoch in der ca. 12 km entfernten Kreisstadt Holzminden vorhanden. Dort gibt es auch eine Zusteigmöglichkeit zu den Zügen nach Kreiensen (Umstieg nach Hannover/Göttingen) und Ottbergen (Altenbeeken/Paderborn). In der Ortsmitte kreuzt die Bundesstraße 497, die von Holzminden im Nordwesten nach Uslar im Südosten führt, die Landesstraße 549, die von Dassel/Silberborn im Ost-Nordosten nach Boffzen und der Kreisstadt Höxter an der Weser (NRW) verläuft.

Das trapezförmige Verkaufsgrundstück mit einer mittleren Tiefe von rd. 30 m ist im vorderen (nördlichen) Bereich mit dem Wohnhaus bebaut, der Garten mit südlicher Ausrichtung befindet sich dahinter (leichte Hanglage => von der Straßenseite her ansteigend ).

Das (alte) Wohnhaus und der spätere Erweiterungsbereich sind über einen gemeinsamen Hauseingang erschlossen und bilden keine abgeschlossenen Wohneinheiten. Auf den jeweiligen Ebenen sind Wohnhaus und Erweiterung miteinander verbunden. Zwischen den Geschossebenen KG, EG und OG des Wohnhauses und der Erweiterung gibt es jeweils Höhenversprünge. Der begehbare Spitzboden (bei den Bildern als DG benannt) beider Baukörper geht in einer Ebene durch.

Modernisierungen im Altbau haben scheinbar nur im Rahmen der Instandhaltung bis in die frühen 1980er Jahre stattgefunden. Die Wohnhauserweiterung ist in Massivbauweise erstellt und in den letzten 40 Jahren offensichtlich auch nicht weiter modernisiert worden.

Im Gebäudekomplex wurden an einigen Stellen Feuchteschäden festgestellt. In den Bereichen Heizungsraum, Garage und Öllager ist Feuchtigkeit an den Wänden zu erkennen. Die restlichen Kellerräume sind weiträumig an Decken und Wänden vertäfelt, hier gibt es stellenweise Schimmelbildung an der Vertäfelung. Zu ggf. vorliegender Feuchtigkeit hinter den Verkleidungen kann keine Aussage getroffen werden. Insgesamt scheint eine hohe Luftfeuchte in den Kellerräumen vorzuliegen.



Der an der Westfassade außen liegende Kellerabgang ist marode, an der Fassade des Kellerabgangs zeigen sich ebenfalls Feuchteschäden.

In der Diele der Erweiterung ist im Bereich hinter der Hauseingangstür ein deutlicher Wasserschaden an der Abkantung zu erkennen. Weitere Feuchtigkeitseinträge zeichnen sich im Bereich des eingeschossigen Wohnzimmer/Wintergarten ab. Zusätzlich weist dieser außen Risse und Abplatzungen an der Fassade und der Dachkante auf, z. T. liegt Bewehrung frei.

Ein Großteil der Dachflächenfenster beider Gebäudeteile sind abgängig. Insgesamt liegt ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau vor. Der Gebäudekomplex ist derzeit möbliert und nicht bewohnt. Der Garten ist verwildert.

Das Objekt war bis Herbst 2023 bewohnt. Die ehemalige Eigentümerin ist im Bereich Kochen/Essen/Wohnen, im DG der Wohnhauserweiterung, verstorben (in den Bildern erkennbar an den Tüchern/Laken auf dem Fußboden).

Beheizt wird der Gebäudekomplex durch die im Altbau befindliche Öl-Heizung. Nach Auskunft des Schornsteinfegers sind verschiedene Mängel an der Heizungsanlage bekannt gewesen, in welchem Umfang diese vor dem Tod der vormaligen Besitzerin noch behoben wurden und ob die Anlage betriebsbereit ist, ist unklar. Da es sich um einen Standard-Heizkessel handelt, der älter als 30 Jahre ist, verliert dieser nach aktueller Gesetzeslage zwei Jahre nach Eigentümerwechsel seine Betriebserlaubnis. Der offene Kamin in der eingeschossigen Wohnzimmererweiterung ist laut Schornsteinfeger noch zulässig.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Auskünfte/Aussage über die Funktionsfähigkeit sämtlicher Strom-, Wasser- bzw. Heizungsleitungen können nicht getroffen werden.

Das Verkaufsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt, Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor.

Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Landkreises Holzminden nicht.

Der Bereich des Verkaufsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt, ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.



## SONSTIGES

Der Kaufgegenstand ist dem Land Niedersachsen im Rahmen einer Fiskuserbschaft zugefallen. Eine Fiskuserbschaft entsteht, wenn der bisherige Eigentümer eines Grundstückes verstirbt und sich entweder keine Erben ermitteln lassen oder die Erbschaft von den rechtmäßigen Erben ausgeschlagen wird. Insofern können zur Historie und der früheren Nutzung zumindest vom Land Niedersachsen nur eingeschränkte Informationen abgegeben werden. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass nicht alle für einen Eigentümer wichtigen oder notwendigen Unterlagen beim Land Niedersachsen vorliegen. Die genannten Daten erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weiterhin übernimmt das Land Niedersachsen keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen das Land Niedersachsen, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen fehlerhaften oder unvollständigen Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Landes Niedersachsen kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Der Verkauf erfolgt im aktuellen Zustand und mit den im Objekt noch vorhandenen Möbeln und allen anderen Gegenständen/Einrichtungen, sofern sie nicht nachweislich Dritten gehören, worüber dem Verkäufer keine Erkenntnisse vorliegen.

Der Verkauf wird im Rahmen eines Gebotsverfahrens durchgeführt. Die Interessentinnen und Interessenten werden zunächst gebeten, ihre Gebote schriftlich bis zu einem bestimmten Termin abzugeben. Nach Ablauf dieses Termins findet in geeigneten Fällen ein Nachgebotsverfahren statt, in dem den Bietenden die Möglichkeit eingeräumt wird, ihr Gebot zu erhöhen. Dieses Nachgebotsverfahren kann mehrfach wiederholt werden, bis ein endgültiges Höchstgebot gefunden worden ist. Gesetzte Fristen sind grundsätzlich keine Ausschlussfristen. Bis zum Vorliegen eines unterschriftsreif ausgehandelten Kaufvertragsentwurfs und fester Vereinbarung eines Beurkundungstermins können höhere Angebote berücksichtigt werden.

Die Ausschreibung ist für das Land Niedersachsen lediglich eine öffentliche, unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes. Das Land behält die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen ein Verkauf erfolgt. Das Land behält sich auch vor, die Höchstbietenden zu Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen.

Der vereinbarte Kaufpreis muss grundsätzlich am Tage der Beurkundung auf dem Konto des Landes Niedersachsen eingegangen sein.



Das Land Niedersachsen übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen das Land Niedersachsen, welche sich auf Schäden der materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen fehlerhaften oder unvollständigen Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Landes Niedersachsen kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.





Hausbild 2



Hausbild 3



Blick auf Eingangstür



Flurbereich EG

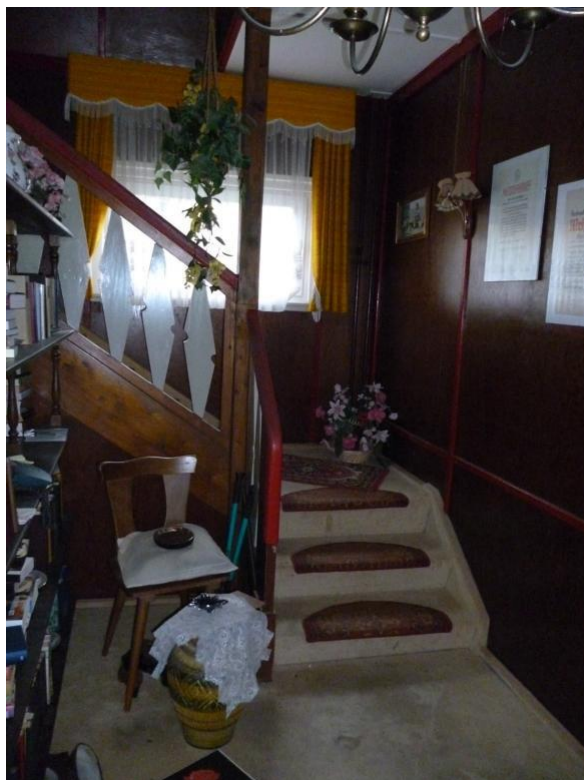




Bilder rückwärtiges Zimmer EG (1)



Bilder rückwärtiges Zimmer EG (2)



alte Treppe EG ins OG



Küche EG (1)





Küche EG (2)



Wendeltreppe Ausgang OG



Küchenzeile OG mit Treppe ins DG rechts



Küchenzeile OG





offener Bereich OG (1)



offener Bereich OG (2)





Wohnzimmer EG (1)





Wohnzimmer EG (2)



Weitere Zimmerbilder OG



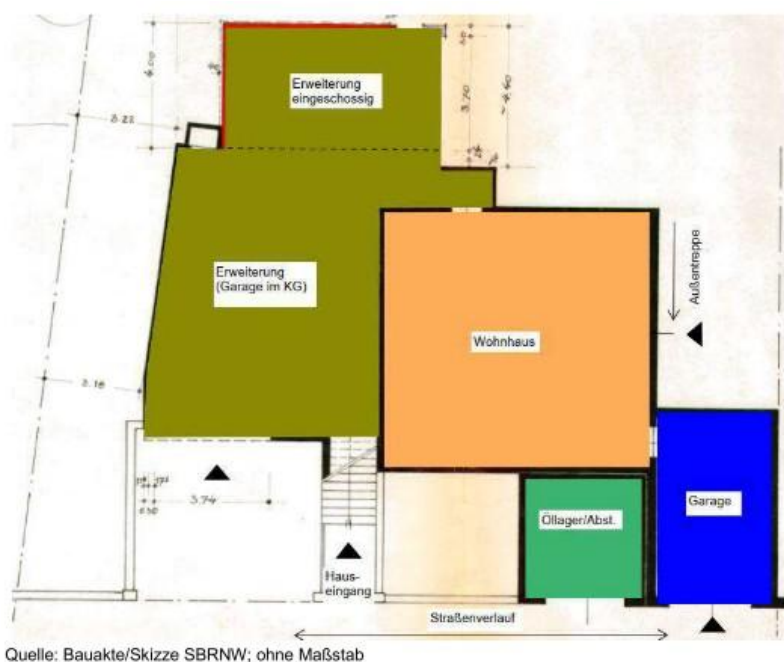


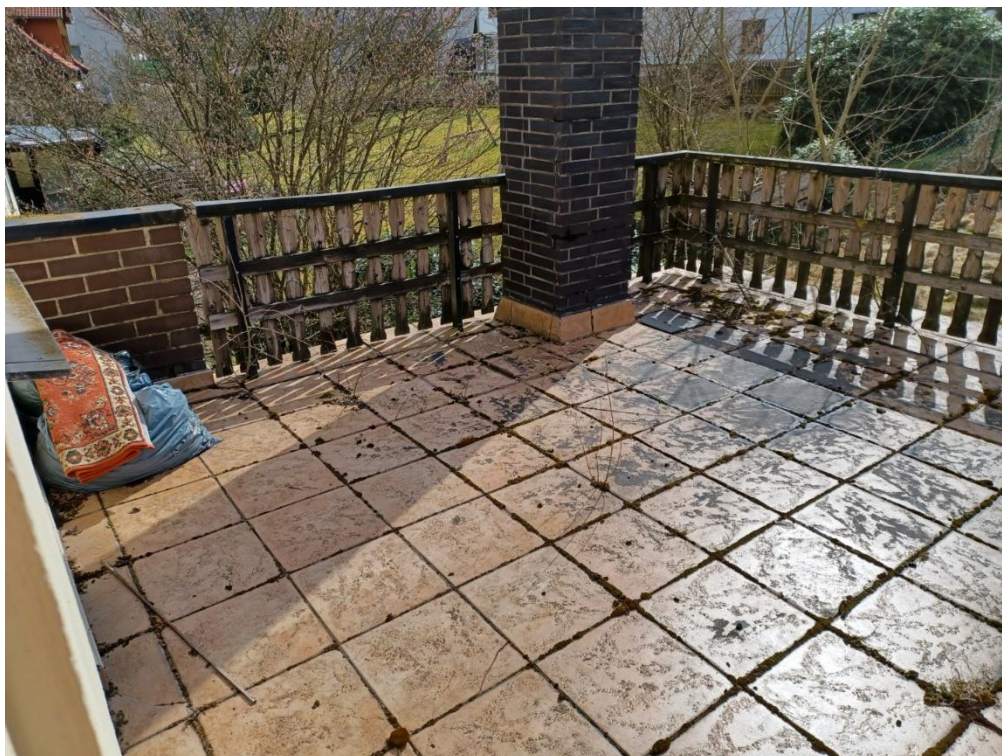


Weitere Zimmerbilder OG





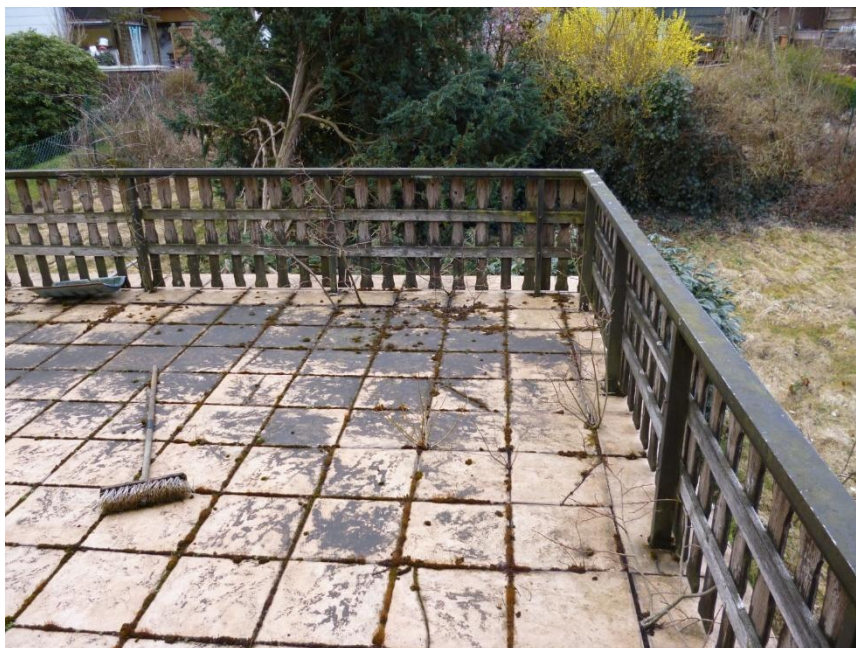




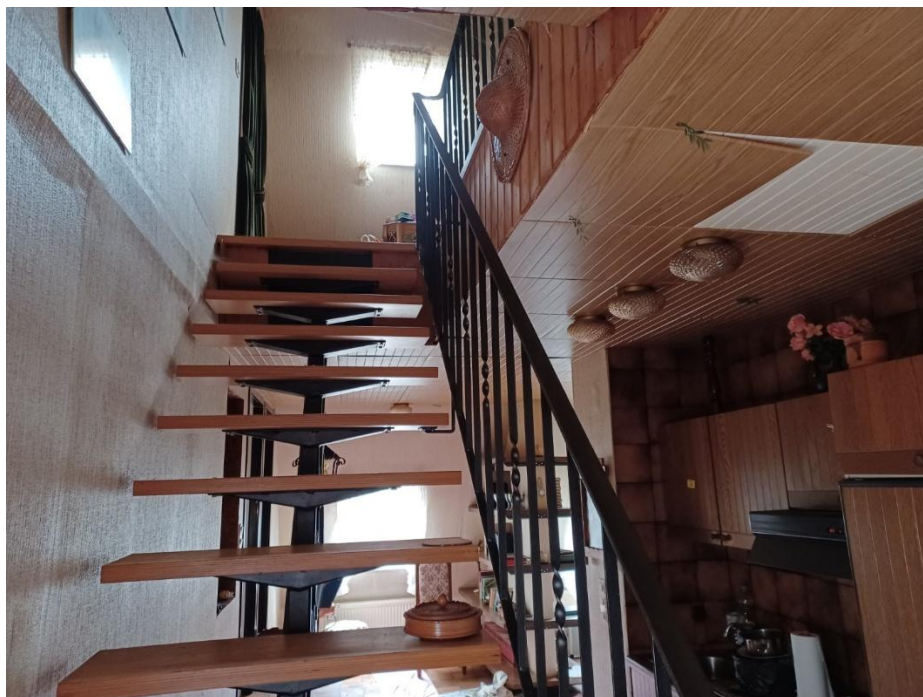
Balkonbilder







Blick von Balkon auf Gartenbereich



Treppe ins DG / Spitzboden



DG / Spitzboden





DG / Spitzboden









Partyraum im Keller







rückwärtige Ansicht

