Exposé

Hofstelle mit rund 1ha Bauland (B-Plan LGH Nr. 3 „Hinter den Höfen“ der Stadt Northeim), Brunsteiner Straße 48 in Northeim – OT Langenholtensen

Verkaufsangebot der Ev.-luth. Kirchengemeinde Langenholtensen



Die Ev.-luth. Kirchengemeinde Langenholtensen ist Eigentümerin von dem angebotenen Resthof mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden in Langenholtensen.

Das Grundstück ist mit dem vor 1900 errichteten zweigeschossigen, teilweise eingeschossigen Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut. Das Wohngebäude ist teilunterkellert mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Stellplätze und Wege sind befestigt. Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche wird als Grünland genutzt.

Das Objekt liegt im Ortsteil Langenholtensen der Stadt Northeim und wird durch die Durchgangsstraße „Brunsteiner Straße“ und die Anliegerstraße „Am Leimkebach“ erschlossen. Die Umgebung wird durch dörfliche Mischnutzung mit landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzung geprägt.

Die Grundstücksfläche hat eine Größe von 10.812 m² und ist bereits im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen.

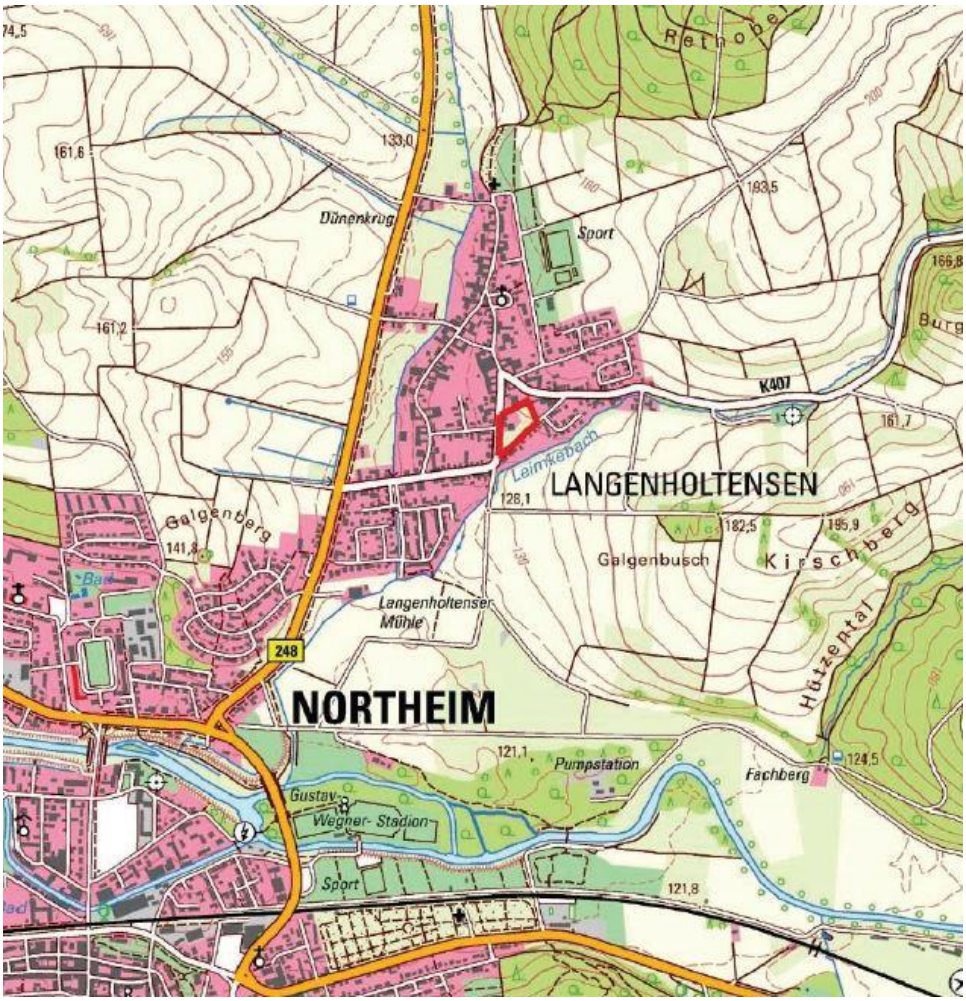
Standort

Langenholtensen ist ein Ortsteil der Stadt Northeim im Landkreis Northeim im südöstlichen Niedersachsen.

Northeim hat insgesamt rund 30.000 Einwohner, davon entfallen auf Langenholtensen rund 1.800 Einwohner.

Exposé zum Verkauf der Resthofstelle mit rund 1 ha Bauland der Ev.-luth. Kirchengemeinde Langenholtensen, Brunsteiner Str. 48, Northeim - Langenholtensen

Langenholtensen wird im Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen und ist damit auf Eigenentwicklung beschränkt. Wichtige Infrastruktur-einrichtungen wie Grundschule, Kindergarten und Einzelhandel sind im Ort vorhanden, weiterer Bedarf kann in Northeim gedeckt werden. Es besteht eine Stadtbusanbindung. Die Entfernung zum Autobahnanschluss der A7 (Northeim-Nord) beträgt ca. 5 km, zum Bahnhof in Northeim ca. 4 km. Die Entfernung zum Oberzentrum Göttingen beträgt ca. 24 km.



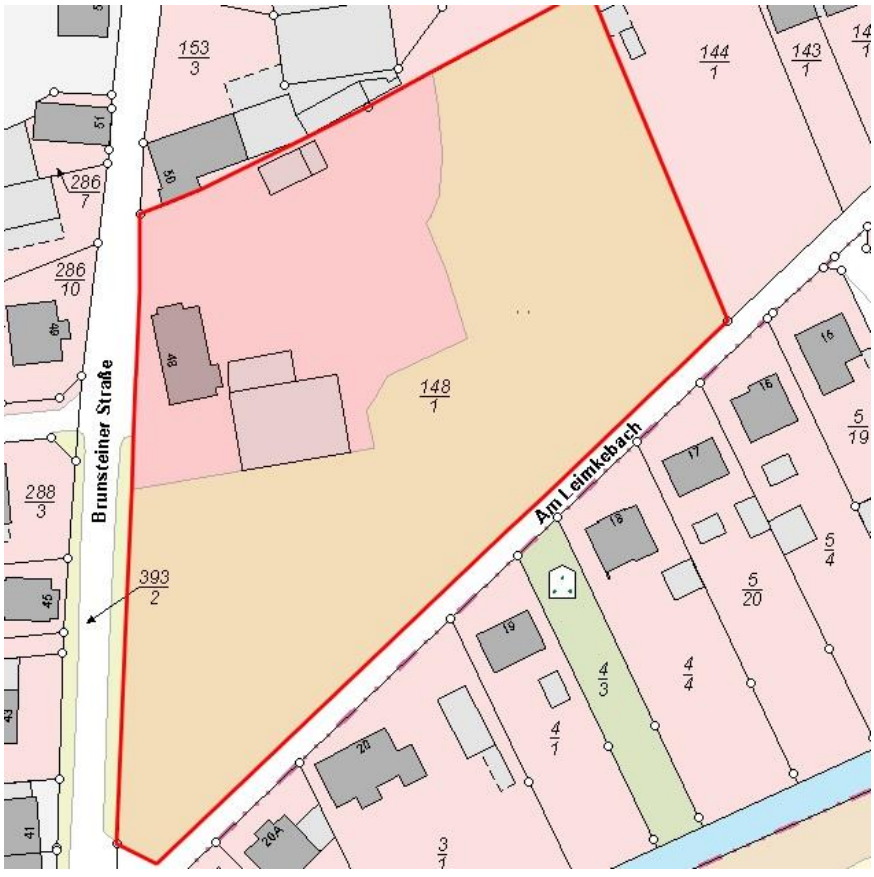
Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 LGLN

Beschreibung des Objektes

Das zu veräußernde Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, teilweise eingeschossigen Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut, die als Stallungen und Abstellräume genutzt werden für die Haustiere und Ponys der Mieter und für die Pferde einer weiteren Pächterin. Das Haus ist teilweise unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die auf dem Grundstück angelegten Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und befestigte Bereich des Grundstücks ist als Grünfläche für die Pferde- und Haustierhaltung verpachtet.

Grundstücksfläche

Lage	Brunsteiner Straße 48, Northeim – OT Langenholtensen
Flurstück	148/1, Flur 4, Gemarkung Langenholtensen
Fläche	10.812 m²



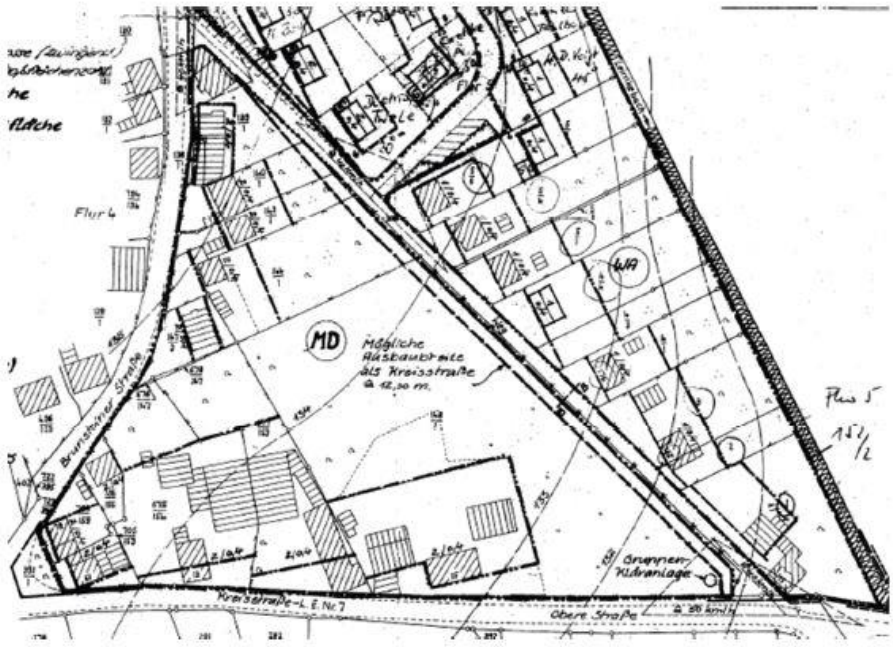
Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 LGLN

Rechte und Belastungen:

Bebauungsplan

Für den Bereich des Objektes liegt der Bebauungsplan LGH Nr. 3 „Hinter den Höfen“ der Stadt Northeim vor, der als Dorfgebiet festgesetzt ist. Aufgrund der Tatsache, dass die Baugrenzen nicht geschlossen und somit als unbestimmt zu beschreiben sind, kann der gesamte Bereich für eine Wohnbebauung, unter Einhaltung der Ortssatzung über Baugestaltung sowie einer gesicherten verkehrlichen Erschließung, herangezogen werden. Verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung können nur durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde erteilt werden.

Auszug aus dem Bebauungsplan



In der Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen) sind keine Eintragungen enthalten. Eventuelle Eintragungen in Abteilung III bleiben unberücksichtigt.

Denkmalschutz:

Im Denkmalpflege-Informationssystem des Landes Niedersachsen (Nachweis archäologischer Objekte und Objekte der Bau- und Kunstdenkmalpflege) ist keine Eintragung mit Bezug zu diesem Grundstück vorhanden (Einsichtnahme: 12.02.2025)

Bodenbeschaffenheit und Altlasten:

Die Verkäuferin geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodenbeschaffenheit nicht bekannt sind.

Wohnungs- und miet- bzw. pachtrechtliche Bindungen

Es besteht ein unbefristeter Mietvertrag für die Wohnung im Obergeschoss des Wohnhauses und Nebengebäude sowie ein Pachtvertrag für die Grünlandflächen und die Nutzung der Stallungen.

Wohngebäude



Allgemeine Angaben

Gebäudeart	zweigeschossiges Wohngebäude, teilweise eingeschossig, teilunterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss (Wohn- und Nutzfläche ca. 242 m²)
Baujahr	vor 1900

Nutzung

Kellergeschoss (KG)	Gewölbekeller und Heizungsraum
Erdgeschoss (EG)	4 Zimmer, Küche, Bad, Treppenhaus, Waschküche und Abstellraum
Obergeschoss (OG)	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur Treppenhaus und Abstellraum
Dachgeschoss (DG)	Bodenraum

Bauausführung und Ausstattung

Wände	außen	massiv und Fachwerk, tlw. mit Plattenbehang (asbesthaltig), Giebel mit Tonziegelbehang
	innen	massiv, Fachwerk
Decken	KG	massiv (Stahlträgerdecke) und Gewölbedecke aus Naturstein
	EG-DG	Holzbalkendecken
Dach		Krüppelwalmdach mit Zementziegeleindeckung und Harzer Unterdach

Fußböden	KG	Beton, Naturboden
	EG	Textil-, PVC-Belag, Terrazzo, Fliesen
	OG	Laminat, Textilbelag, Fliesen und Holzdielen
	DG	Holzdielen
Fenster	KG	Metallfenster mit Einfachverglasung
	EG/OG	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden, Holzfenster mit Isolierverglasung und teilweise mit Einfachverglasung
	DG	Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen	Hauseingang	zweiflügelige Holztür mit Glasausschnitt
	Nebeneingang	Holztür mit Glasausschnitt
	Kellerausgang	FH-Tür (Heizungsraum) und Holztür
	Innentüren	Holz- und Sperrholztüren in Holzzargen, teilweise mit Glasausschnitt
Treppen	KG/EG	Betontreppen
	EG/OG	Holztreppe mit Holzgeländer
	OG/DG	einfache Holztreppe mit Holzgeländer
Heizung		zentrale Öl-Heizungsanlage, teilweise elektrische Heizlüfter
Warmwasserversorgung		zentral über Heizung
Sanitäre Einrichtung		
	EG	Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken, halbhoch gefliest, einfache Ausstattung
	OG	Bad mit Dusche und Handwaschbecken, teilweise gefliest, einfache Ausstattung WC , Fußboden gefliest, einfache Ausstattung
Elektroinstallation		Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen einfach und überaltert
Besondere Bauteile		Hauseingangs- und Nebeneingangsüberdachung, 2 geschlossenen Kellerhalstreppen

Bekannte Baumängel, Modernisierungs- und Instandhaltungsstau

- Erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsstau in allen Gewerken
- Schadhafte und teilweise fehlende Wand- und Deckenbekleidungen
- Schadhafte und teilweise fehlende Fußbodenbeläge
- Außenwandrisse und schadhafter Außenputz
- Außenwandplattenbehang teilweise schadhaft
- Fenster haben teilweise ihre technische Lebensdauer überschritten

- Wassereintritt im Bereich des Gewölbekellers
- Kellertreppenüberdachung zum Heizungsraum abgängig
- Freiliegende Rohre im Bad OG
- Holztreppe OG/DG schadhaft
- Fehlende Türen in Zimmer 3 und Küche OG
- Dachgeschoss mit Möbeln und Gegenständen zugestellt

Gesamteindruck

Allgemeiner Unterhaltungszustand	mangelhaft
Grundrissgestaltung	bauzeittypisch, teilweise gefangene Räume
Lichte Höhen	EG ca. 2,6 m – 2,9 m; OG ca. 2,2 – 2,4 m
Energetische Qualität	Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor.

Nebengebäude (Stall / Schuppen)



Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Stall / Schuppen
Baujahr	unbekannt

Nutzung

Erdgeschoss:	Stall und Lager
Obergeschoss:	Bodenraum

Bauausführung und Ausstattung

Wände	massiv und Fachwerk, Giebel mit Tonziegelbehang

Decke	Holzbalken- und Stahlträgerdecke
Dach	Satteldach und Pultdach mit Tonziegeleindeckung
Fußboden	Beton
Fenster	Metallfenster mit Einfachverglasung
Türen	einfache Holztüren
Tor	zweiflügelige Holztore

Bekannte Baumängel, Modernisierungs- und Instandhaltungsstau

- Erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsstau
- Dacheindeckung abgängig
- Tonziegelbehang abgängig
- Holztore abgängig
- Fenster abgängig

Bauliche Besonderheiten

- Dachgaube
- Angebaute Überdachung (Holzkonstruktion, Pultdach mit Tonziegeleindeckung)

Gesamteindruck

Allgemeiner Unterhaltungszustand ungenügend

Nebengebäude (Scheune)



Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Scheune
Baujahr	unbekannt

Nutzung

Erdgeschoss:	Lagerraum und Stallungen
Obergeschoss:	Bodenraum

Bauausführung und Ausstattung

Wände	massiv und Fachwerk, teilweise mit Trapezblechverkleidung, Giebel mit Tonziegelbehang
Decken	Holzbalkendecken
Dach	Krüppelwalmdach mit Tonziegeleindeckung
Fußboden	Beton
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung, Glasbausteine
Tore	zweiflügelige Holztore

Bekannte Baumängel, Modernisierungs- und Instandhaltungsstau

- Tonziegelbehang der Giebel abgängig
- Holzfenster abgängig
- Dacheindeckung teilweise abgängig

Gesamteindruck

Allgemeiner Unterhaltungszustand	mangelhaft

Nebengebäude (Schuppen)



Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Schuppen mit Überdachung
Baujahr	unbekannt

Nutzung

Erdgeschoss:	Lagerraum
Obergeschoss:	Bodenraum

Bauausführung und Ausstattung

Wände	massiv
Decke	Holzbalkendecke
Dach	Pultdach mit Tonziegeleindeckung
Fußboden	Beton
Tor	zweiflügelige Holztor

Bekannte Baumängel, Modernisierungs- und Instandhaltungsstau

- Dacheindeckung abgängig
- Dachrinnen und Fallrohre abgängig
- Holztor abgängig

Gesamteindruck

Allgemeiner Unterhaltungszustand	ungenügend

Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse	Wasser, Abwasser, Strom
Wege und Befestigungen	Haus, Hof und Nebengebäudezugang mit Betonstein- und Natursteinpflasterung
Einfriedung	Straßenseitig (Brunsteiner Straße): massive Mauer mit Metallschiebetoren und Maschendrahtzaun
	Nord-, Ost- und Südgrenze: Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	Grünland

Bekannte Baumängel / Bauschäden

- Maschendrahtzaun an der Südgrenze schadhaft

Grünlandfläche bei der Hofstelle



Kaufgegenstand

Das Grundstück wird mit den Gebäuden im **nicht geräumten** Zustand veräußert. Es besteht eine mietvertragliche Bindung bezüglich der Wohnung im Obergeschoss des Wohnhauses und eine pachtvertragliche Bindung zu dem beweideten Grünland hinter der Hofstelle und der Nutzung der Scheune mit angebauten Schuppen.

Es besteht seitens der nördlichen Eigentümer des Grundstücks Brunsteiner Str. 50 das Interesse, einen noch zu vermessenden Grundstückstreifen zu erwerben, nachdem das baufällige Nebengebäude (Stall/Schuppen) vom Erwerber abgerissen wurde. Dieses dient zur Bereinigung der bestehenden Grenzbebauung. Der Erwerber verpflichtet sich beim Abschluss des Kaufvertrages, den Nachbarn den gewünschten Grundstückstreifen zu veräußern.

Kaufvertrag

Ein abzuschließender notarieller Kaufvertrag enthält die üblichen Gewährleistungsausschlüsse.

Kaufpreis

Die Kaufpreisvorstellung des Verkäufers liegt bei 400.000,00 €. Das Grundstück mit Gebäuden wird in einer öffentlichen Ausschreibung gegen Höchstgebot angeboten. Wir weisen darauf hin, dass der Verkäufer nicht daran gebunden ist, dem Höchstbietenden den Zuschlag zu gewähren.

Neben dem Kaufpreis sind die üblichen Vertragsnebenkosten durch den Käufer zu tragen (Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuch etc.).

Verfahren

Die Verkaufsabsicht wird im Internet und in der überörtlichen Presse. Die Veräußerung wird im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung gegen Höchstgebot durchgeführt. Der Verkäufer ist nicht daran gebunden, dem Höchstbietenden den Zuschlag zu gewähren.

Eine Abgabe des Kaufpreisangebotes erbitten wir **bis zum 13.12.2026 schriftlich im verschlossenen Umschlag** an das Kirchenamt Northeim, Bahnhofstraße 29-30, 37154 Northeim.

Ein Angebot soll neben einem **eindeutig bezifferten Kaufpreis** auch die **Nutzungsabsicht** sowie eine **kurze Eigendarstellung** enthalten.

Bitte schreiben Sie deutlich außen auf den Umschlag: **„Angebot Hofstelle Brunsteiner Straße 48, Langenholtensen“.**

Vielen Dank dafür.

Besichtigungen

Besichtigungen sind nach telefonischer Absprache unter der Telefonnummer 05551-9789-800 mit Frau Petra Wendt im Kirchenamt Northeim möglich.

Von eigenmächtigen Betretungen und Besichtigungen des Grundstücks und der Gebäude bitten wir abzusehen.

Für weitere Informationen und Rückfragen sowie für Vertragsangelegenheiten steht Ihnen Frau Petra Wendt im Kirchenamt Northeim gerne zur Verfügung:

Bau- und Liegenschaftsabteilung im Kirchenamt Northeim
Petra Wendt
☎ 05551 9789-800 oder ✉ petra.wendt@evlka.de
Internet: www.kirchenamt-northeim.de

Für die Angaben in diesem Exposé wird keine Gewähr übernommen.

Dem Kirchenvorstand liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

Ebenso ist dem Kirchenvorstand nicht bekannt, ob weitere Belastungen von Baumaterialien vorliegen (insbesondere Asbest). Zum Ausschluss etwaiger Belastungen wird darauf hingewiesen, dass Kaufinteressenten auf eigene Kosten vor Abgabe eines Angebotes ein Gutachten beauftragen können.

Weitere Fotos und Skizzen

Eindrücke vom Inneren des Gebäudes





Heizungsanlage





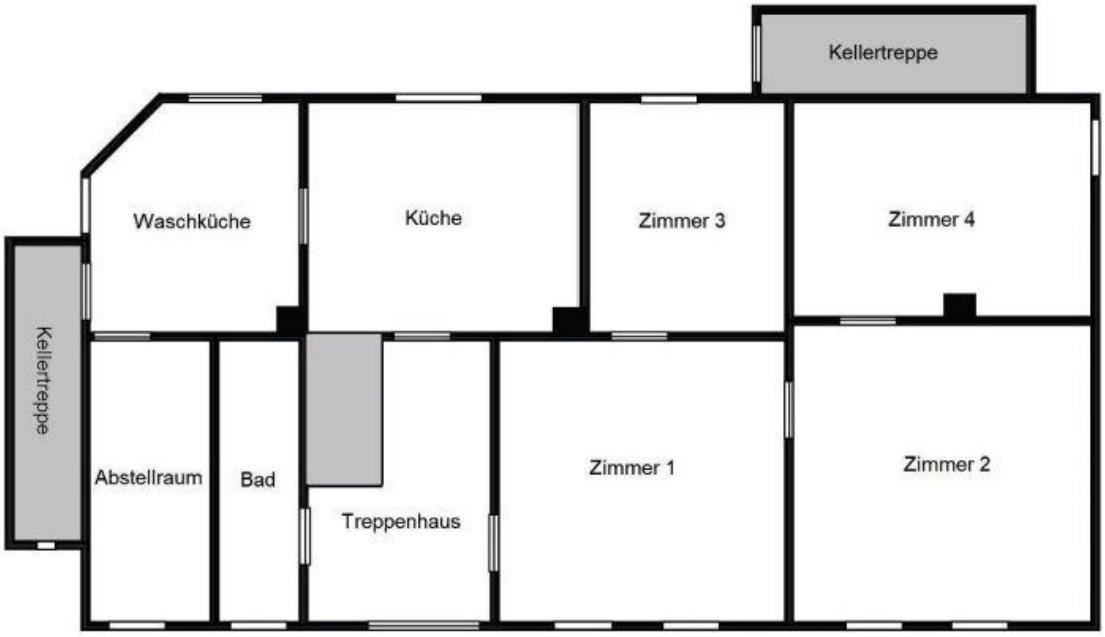
Bad EG



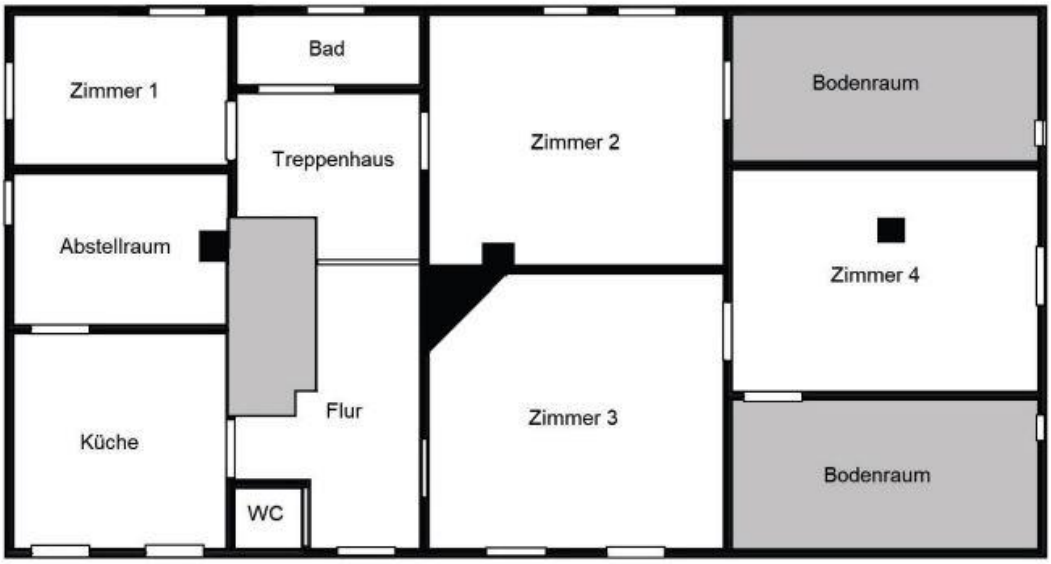


Bad OG

Wohnhaus Erdgeschoss



Wohnhaus Obergeschoss



Berechnung der Brutto-Grundflächen

Nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

Gebäudegrundfläche (Maße wurden dem Messungsriss entnommen)

Wohnhaus	17,58 m	x	9,3 m	=	163,5 m²
	1,2 m	x	4,98 m	=	6,0 m²
	1,4 m	x	4,4 m	=	6,2 m²
					175,6 m²
Nebengebäude (Stall/Schuppen)					**71,0 m²**
Nebengebäude (Scheune)					**322,0 m²**
Nebengebäude (Schuppen)					**75,0 m²**

Bruttogrundfläche

Wohnhaus

KG	60,0 m²
EG	175,6 m²
OG	163,5 m²
DG	110,0 m²
	509,1 m²

Zusammenstellung der Wohnflächen

Geschoss	Nutzung	Wohnfläche	Summe	Bemerkungen
Erdgeschoss				
	Zimmer 1	21,6 m²		
	Zimmer 2	24,5 m²		
	Zimmer 3	13,5 m²		
	Zimmer 4	17,0 m²		
	Küche	16,7 m²		
	Bad	6,8 m²		
	Treppenhaus	11,1 m²		
			111,2 m²	
Obergeschoss				
	Zimmer 1	9,3 m²		
	Zimmer 2	18,9 m²		
	Zimmer 3	20,0 m²		
	Zimmer 4	17,4 m²		
	Küche	12,1 m²		
	Bad	3,6 m²		
	WC	1,1 m²		
	Treppenhaus	7,4 m²		
	Flur	9,7 m²		
	Abstellraum	9,1 m²		
			108,6 m²	
		Summe Wohnfläche:	**219,8 m²**	
		rd.	**220 m²**	

Zusammenstellung der Nutzflächen

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Summe
Erdgeschoss			
	Waschküche	12,3 m²	
	Abstellraum	9,5 m²	
			21,8 m²
		Summe Nutzfläche:	**21,8 m²**
		rd.	**22 m²**

Leitungspläne:

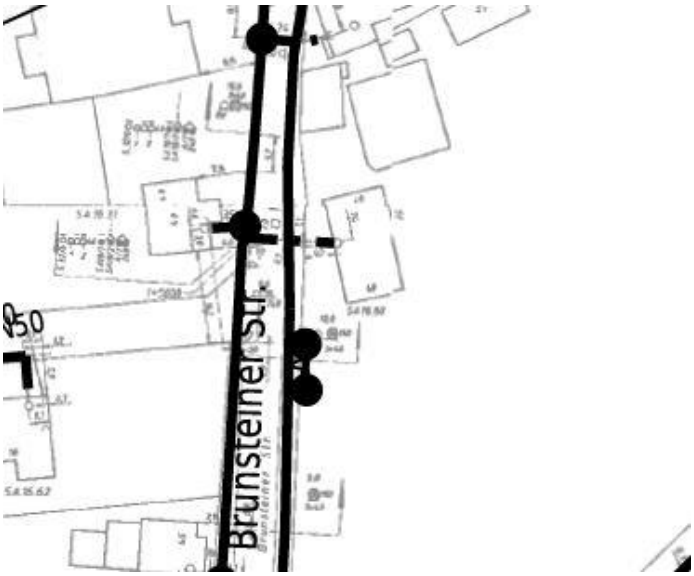


Frischwasser



Strom

Die Frischwasseranschlussleitung verläuft teilweise über das Grundstück Brunsteiner Str. 50 im Bereich der südwestlichen Grundstückecke des Flurstücks. Ein grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht besteht dazu bisher nicht.



Telekom