



WESTDEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Katalog Position Nr. 023 der Auktion W22-03

Mehrfamilienhaus in 37627 Stadtoldendorf



Objektinformationen

Anschrift:	Burgtorstraße 9 37627 Stadtoldendorf	
Ihr Ansprechpartner:	Frau Kölle	skoelle@wdga-ag.de
Kontakt:	Westdeutsche Grundstücksauktionen AG Apostelstraße 9 50667 Köln	Telefon: (0221) 277 266 0 Telefax: (0221) 277 266 11 Email: info@wdga-ag.de Web: https://www.wdga-ag.de/
Besichtigungen:	Sandra Thienel-Lueben	Telefon: 05534/910 9000 Mobiltelefon: 0172 6953903 Email: thienel-lueben@lth-immobilien.de



01- Objektansicht-01



01- Objektansicht-02



01- Objektansicht-03



02. Eingang Hinterhof zur GE



03. Gewerbeinheit-01



03. Gewerbeinheit-02



04. Produktionsräume



05. Innenansicht-01



05. Innenansicht-02



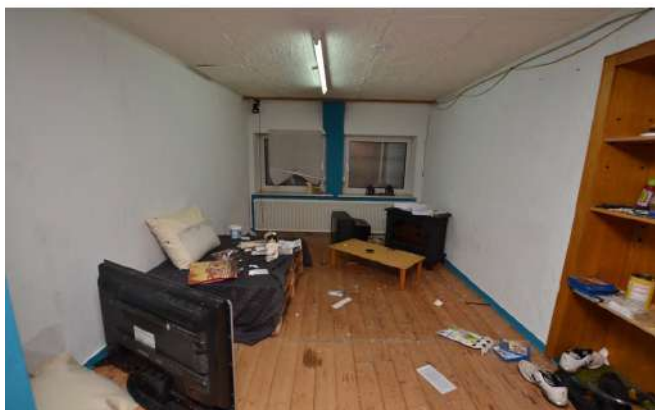
05. Innenansicht-03



05. Innenansicht-04



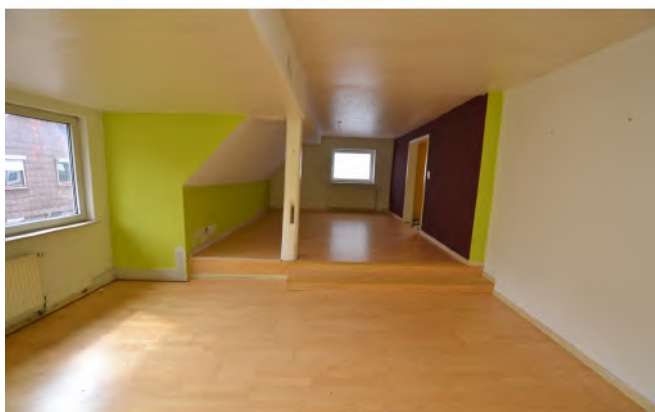
05. Innenansicht-05



05. Innenansicht-06



05. Innenansicht-07



05. Innenansicht-08



05. Innenansicht-09



05. Innenansicht-10



06. Wintergarten



07. Bad

Disclaimer

Wir weisen darauf hin, dass die beigefügten Fotografien weder vollständig noch repräsentativ sind. Möglicherweise befinden sich unter ihnen auch Fotografien, die die nähere oder weitere Umgebung des Objektes zeigen. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen der schriftlichen Beschreibung des Objektes im Auslobungstext und den Fotografien geht der Auslobungstext vor. Die Fotografien beinhalten ausdrücklich keine Informationen zur Beschaffenheit des Objektes im Sinne des Kaufvertragsrechtes des BGB.



Objektbeschreibung für **Katalog Nr.: 23.**
Auktionstag: **16. September 2022 ab 12:00 Uhr im Hilton Cologne Hotel,**
Marzellenstraße 13-17, 50668 Köln

Eckdaten

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus	- leerstehend -
Baujahr:	ca. 1681	
Objektanschrift:	37627 Stadtoldendorf Burgtorstraße 9	
Grundstücksgröße:	Flurstück 13/1 mit ca. 79 m ² Flurstück 14 mit ca. 167 m ² Flurstück 15/1 mit ca. 25 m ² Insgesamt ca. 271 m²	
Wohn-/ Nutzfläche:	1 GE mit ca. 40 m ² Lagerflächen (ehemalige Fleischerei) mit ca. 150 m ² 2 WE mit insgesamt ca. 299 m ² Insgesamt ca. 489 m²	
Bodenrichtwert:	ca. € 68,--/m ² , somit ca. € 18.428,-- für das gesamte Grundstück	
Mindestgebot (Auktionslimit):	€ 52.000,--* *zzgl. Auktions-Aufgeld auf den Zuschlagspreis	

Wichtige Angaben

Grundbuch:	Amtsgericht Holzminden Grundbuch von Stadtoldendorf Flur 2 Flurstücke 13/1, 14 und 15/1 Blatt 3795
Eintragungen im Grundbuch:	Abt. II: keine Eintragungen Abt. III: keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Ja ☐ Nein ☒ Keine Angabe ☐
Sanierungsgebiet:	Ja ☐ Nein ☒ Keine Angabe ☐
Behörde:	Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf Kirchstraße 4 37627 Stadtoldendorf Tel.: (05532) 90 050
Aussage zur Bebauungs- möglichkeit:	<i>Eine verbindliche Aussage zur Bebauungsmöglichkeit ist nur über eine Bauvoranfrage zu klären.</i>
Erschließung:	ortsübliche Erschließung <i>Die Funktionsfähigkeit der Anlagen konnte vom Auktionshaus nicht geklärt werden.</i>

Lagebeschreibung

Niedersachsen: Landkreis Holzminden

Stadtoldendorf mit ca. 5.600 Einwohnern liegt ca. 15 km nordöstlich von Holzminden, ca. 33 km westlich von Bad Gandersheim und ca. 26 km südlich von Alfeld (Leine). Stadtoldendorf liegt an der B 64. Mit Anschluss an die A 7, A 2 und A 44 ist die Stadt an das Fernstraßennetz angebunden. Der nächstgelegene



Flughafen ist Hannover-Langenhagen und Paderborn. Weiterhin hat Stadtoldendorf einen eigenen Bahnhof. In der Region sind die Gipsindustrie und der Sandsteinabbau ein wichtiger Industriezweig. Durch die Lage ist die Stadt ein überregional beliebtes Ziel für Touristen.

Das Objekt befindet sich im Zentrum von Stadtoldendorf. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergarten sind nur wenige Gehminuten entfernt. Das Umfeld hinterlässt einen soliden und gepflegten Eindruck.

Einschätzung der Baulichkeiten

Gesamteindruck:

Das 2-geschossige Wohn- und Geschäftshaus verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine Gewerbeeinheit, welches zuletzt als Nagelstudio genutzt wurde. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss Produktionsräume der ehemaligen Fleischerei sowie ein überdachter Hof. Diese Flächen sind derzeit ungenutzt, können jedoch als Lagerflächen vermietet werden. Die Gewerbeeinheit wird über einen eigenen Eingangsbereich erschlossen. Die Produktionsräume verfügen über einen Eingang im Hinterhof.

Die Wohnungen werden über einen separaten Eingangsbereich erschlossen.

Die Wohnung, die im vorderen Teil des Obergeschosses gelegen ist, verfügt über 3 Zimmer, Küche und Wannenbad.

Die zweite Wohnung, gelegen im hinteren Teil des Obergeschosses sowie im Dachgeschoss, verfügt über 7 Zimmer, Küche, Duschbad und Wintergarten. Die zweite Wohnung im Obergeschoss wurde mit der Wohnung im Dachgeschoss zusammengelegt.

Die Grundrisse sind bauzeittypisch sehr verschachtelt geschnitten mit vielen Durchgangsräumen und häufigen Höhenversprüngen.

Schimmelproblematik im Erdgeschoss; dies wird u. a. aufgrund von Schimmelbildung an Türen und Türzargen deutlich.

Die Raumhöhen betragen zwischen rd. 2,05 m bis 2,40 m in den Wohn- und Nutzräumen.

Im Objekt etwa vorhandenes Altmobiliar sowie Müllablagerungen verbleiben im Objekt und werden vom Veräußerer nicht mehr entfernt. Der vereinbarte Kaufpreis (Meistgebot) bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück/Gebäude und wesentliche Bestandteile. Im Objekt etwa vorhandene bewegliche Gegenstände/Einbauten werden nicht mitverkauft, es besteht kein Anspruch auf Übereignung. Der Verkauf erfolgt insofern ohne Räumungsverpflichtung des Veräußerers, der mit Übergabe des Objekts sein Eigentum an diesen etwa noch vorhandenen Gegenständen aufgibt. Es liegt im Ermessen des Erstehers, bewegliche Gegenstände/Einbauten auf eigene Kosten zu entsorgen oder weiter zu benutzen.

Insgesamt besteht umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Gebäudeaufteilung:

Lage:	Größe ca.:	Bemerkung:
Erdgeschoss	150 m ²	Lagerflächen
Erdgeschoss	40 m ²	1 Gewerbeeinheit
Obergeschoss + Dachgeschoss	224 m ²	7 Zimmer, Küche, Duschbad, Wintergarten
Obergeschoss	75 m ²	3 Zimmer, Küche, Wannenbad
Gesamt:	489 m²	

Keller: teilunterkellert

Fassade: Fachwerk

Decken: Bruchsteingewölbedecke im KG, Holzbalkendecken



Wände/Bodenbeläge:	tapeziert, gestrichen, gefliest/ div. Bodenbeläge z. B. Fiesen, Laminat
Fenster:	Kunststofffenster mit Thermoverglasung, tlw. mit Außenrollläden, Metallschaufenster, Holzdachflächenfenster
Dach/Dachrinnen/Schornstein:	Satteldach mit Ziegeleindeckung und Dachgaube/ außenliegende Dachrinnen mit Fallrohren/ Schornstein
Heizung:	Gasetagenheizungen, Warmwasseraufbereitung über Elektrodurchlauferhitzer
Energieausweis:	liegt noch nicht vor, Erstellung ist beauftragt
Sanitär:	gefliestes Dusch- und Wannenbad, überwiegend zeitgemäß
Elektroinstallation:	einfache Elektroinstallationen
Treppen/Türen:	Holztreppen, Holztüren

Hinweis

Das Auktionshaus weist darauf hin, dass jedes Begehen und Befahren des Objektes auf eigene Gefahr erfolgt und nur mit Zustimmung des Einlieferers erlaubt ist. Die Mitteilung von Angaben durch das Auktionshaus beinhaltet weder eine Zustimmung zum Betreten und Befahren des Objektes noch eine Aussage, dass das Betreten und Befahren des Objektes sicher möglich ist. Die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt liegt beim Einlieferer. Das Auktionshaus haftet nicht für etwaige Schäden, die entstehen, wenn Sie das Objekt betreten oder befahren.

Haftungsausschluss

Die hier abgedruckten Objektdaten und -beschreibungen entsprechen dem Stand der Erfassung des Objektes (bei Drucklegung des Kataloges); sie können sich bis zur Auktion verändern. Zwischenzeitliche Änderungen oder Ergänzungen der Objektdaten werden nicht gesondert mitgeteilt. Am Auktionstag wird der aktuelle Informationsstand verlesen und dann Bestandteil des nach Zuschlagserteilung zu beurkundenden Kaufvertrages. Für die Objektbeschreibung im Vertrag gelten ausschließlich diese verlesenen Angaben.

Wir weisen darauf hin, dass die beigelegten Fotografien weder vollständig noch repräsentativ sind. Möglicherweise befinden sich unter ihnen auch Fotografien, die die nähere oder weitere Umgebung des Objektes zeigen. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen der schriftlichen Beschreibung des Objektes im Auslobungstext und den Fotografien geht der Auslobungstext vor. Die Fotografien beinhalten ausdrücklich keine Informationen zur Beschaffenheit des Objektes im Sinne des Kaufvertragsrechtes des BGB.

Die Fotografien sind teilweise nicht in unserem Auftrag gefertigt, sondern uns vom Einlieferer/ Verwalter etc. zur Verfügung gestellt worden. Aufgrund der Menge der uns insgesamt zur Verfügung gestellten Fotografien haben wir sie nicht durchgesehen und kontrolliert.

Copyright

Jedwede Speicherung, Veröffentlichung, Vervielfältigung und Nutzung durch Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Rechteinhabers. © Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und die unentgeltliche Verbreitung auch auszugsweise gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung.



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Staddoldendorf, Stadt
Gemarkung: Staddoldendorf
Flur: 2 Flurstück: 14
Sanierung: Sanierungsgebiet Innenstadt

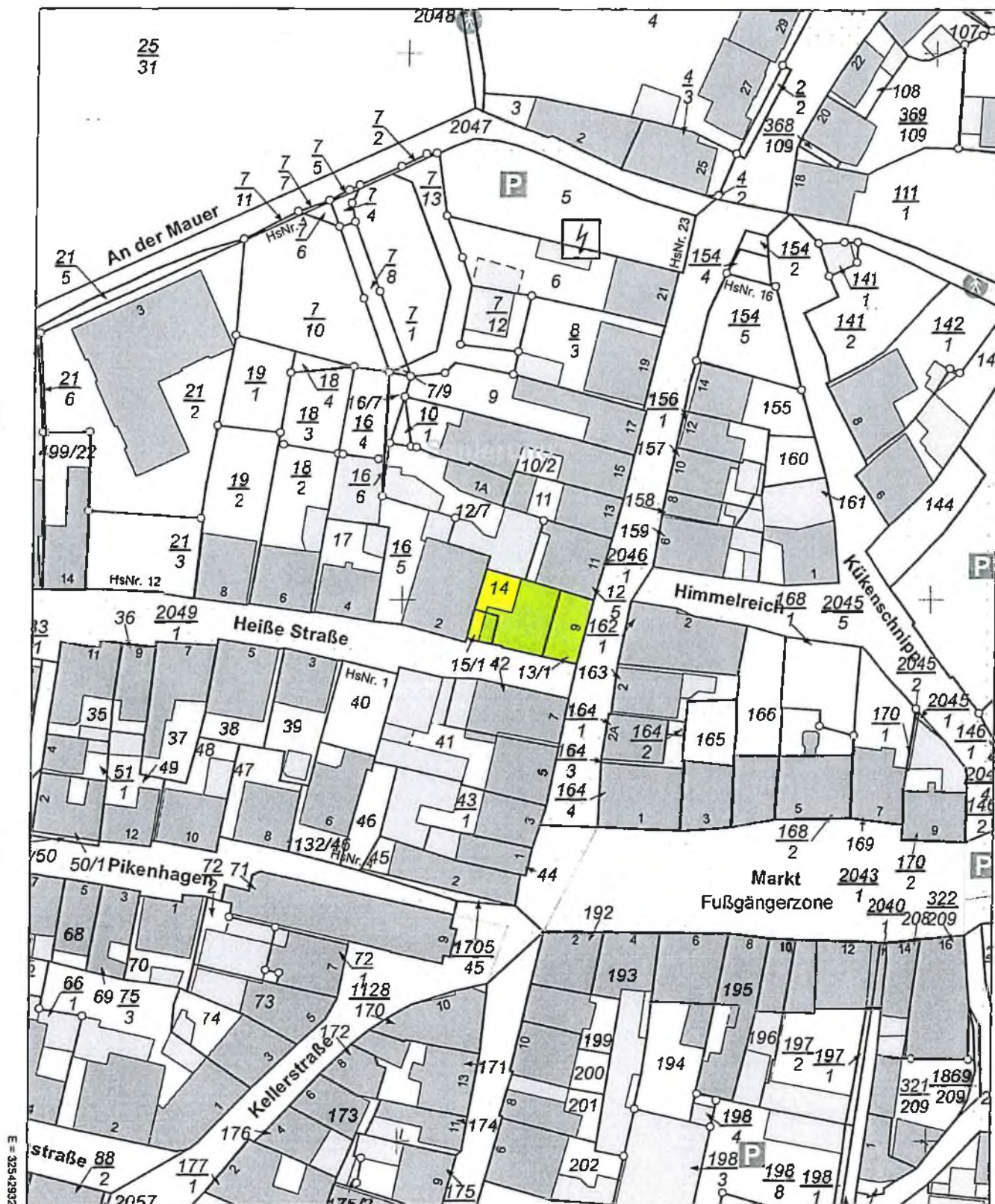
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 25.10.2016

N = 5748508

E = 32543112



N = 5748298

Maßstab 1:1000

0 10 20 30

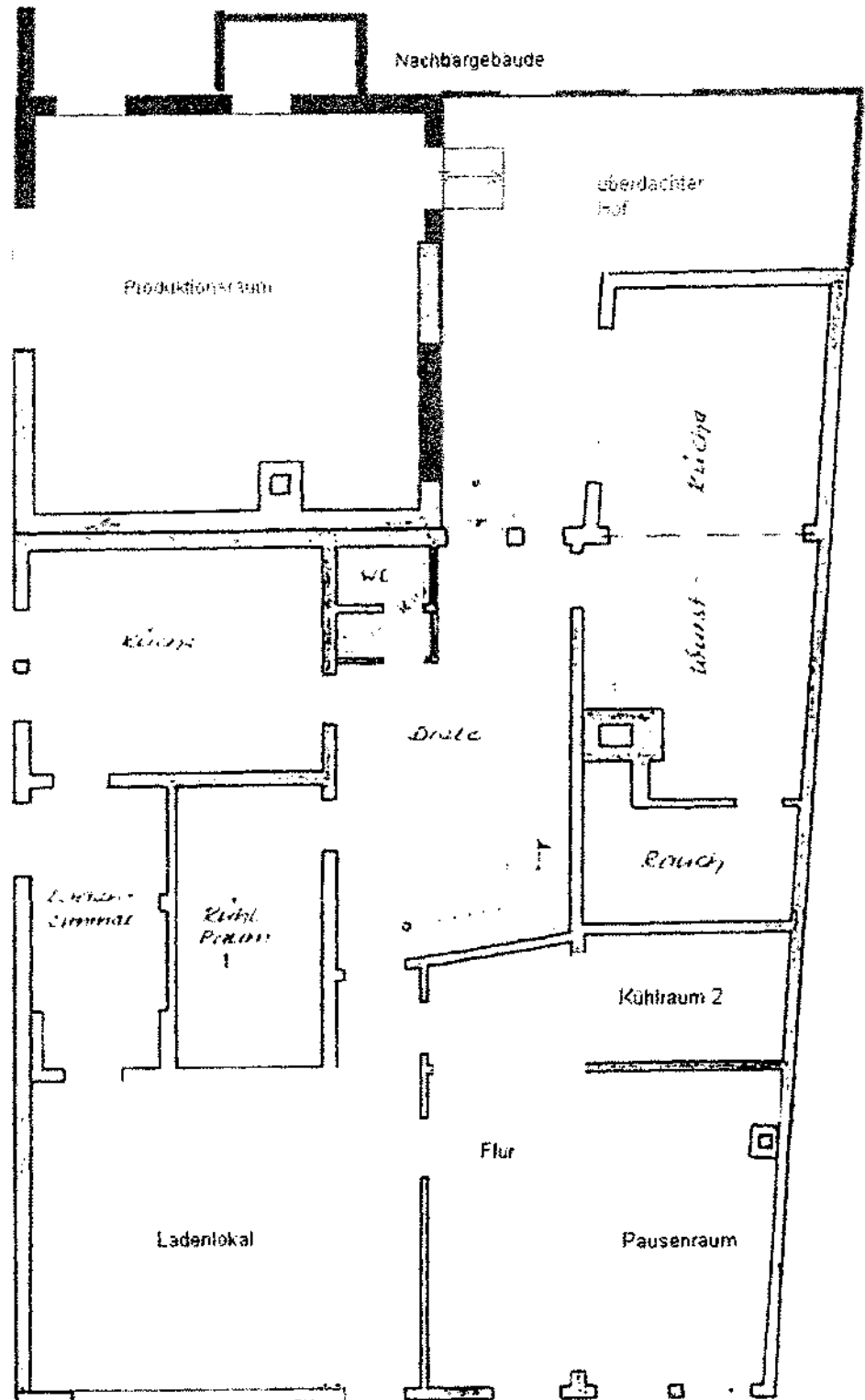
Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Holzminde - Stand: 22.10.2016
Böntalstraße 44
37603 Holzminde

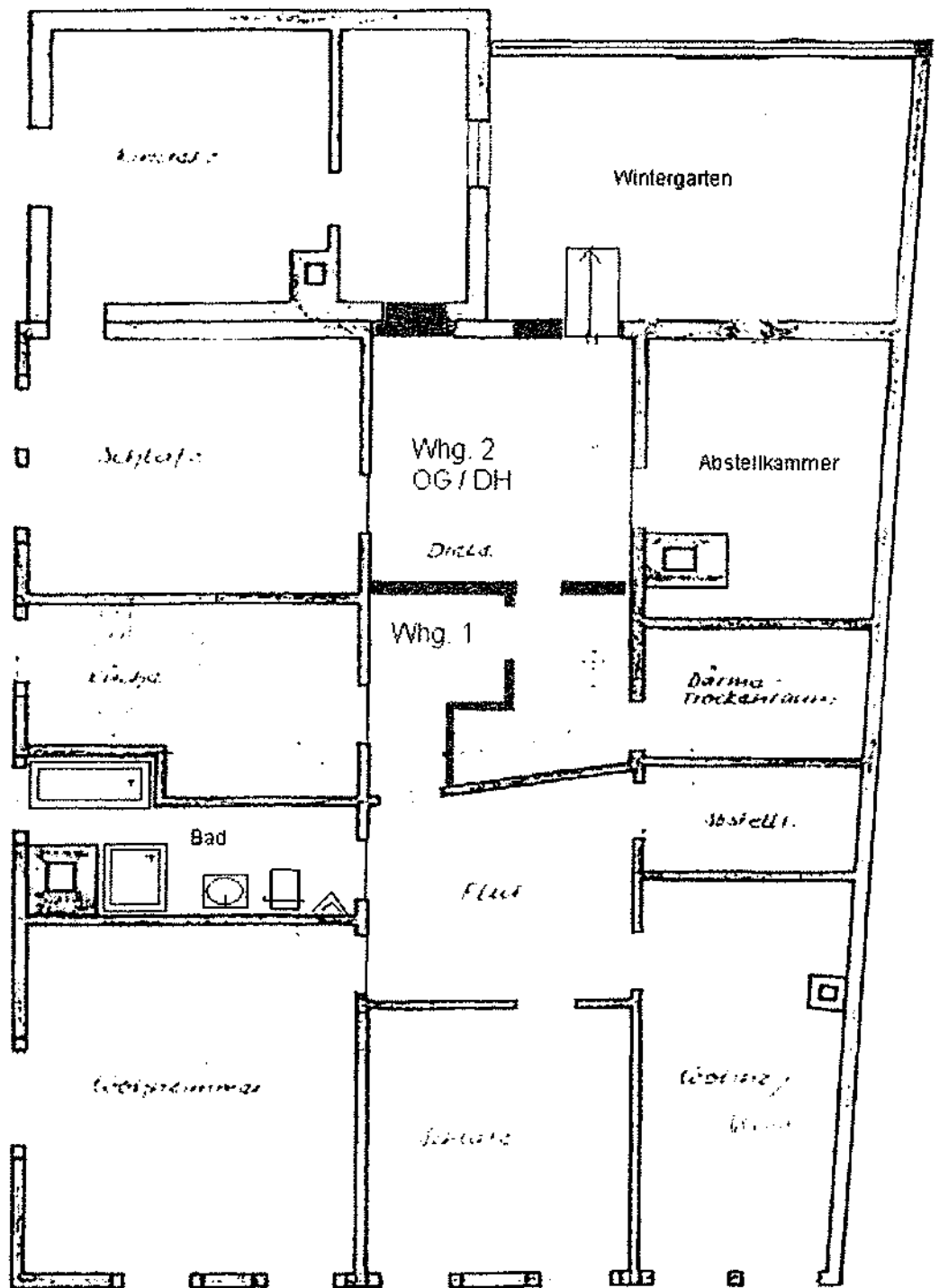
Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Holzminde -
Böntalstraße 44
37603 Holzminde
Zeichen: A-545/2016

Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2003 (Nds. GBl. 1903) untersagt.

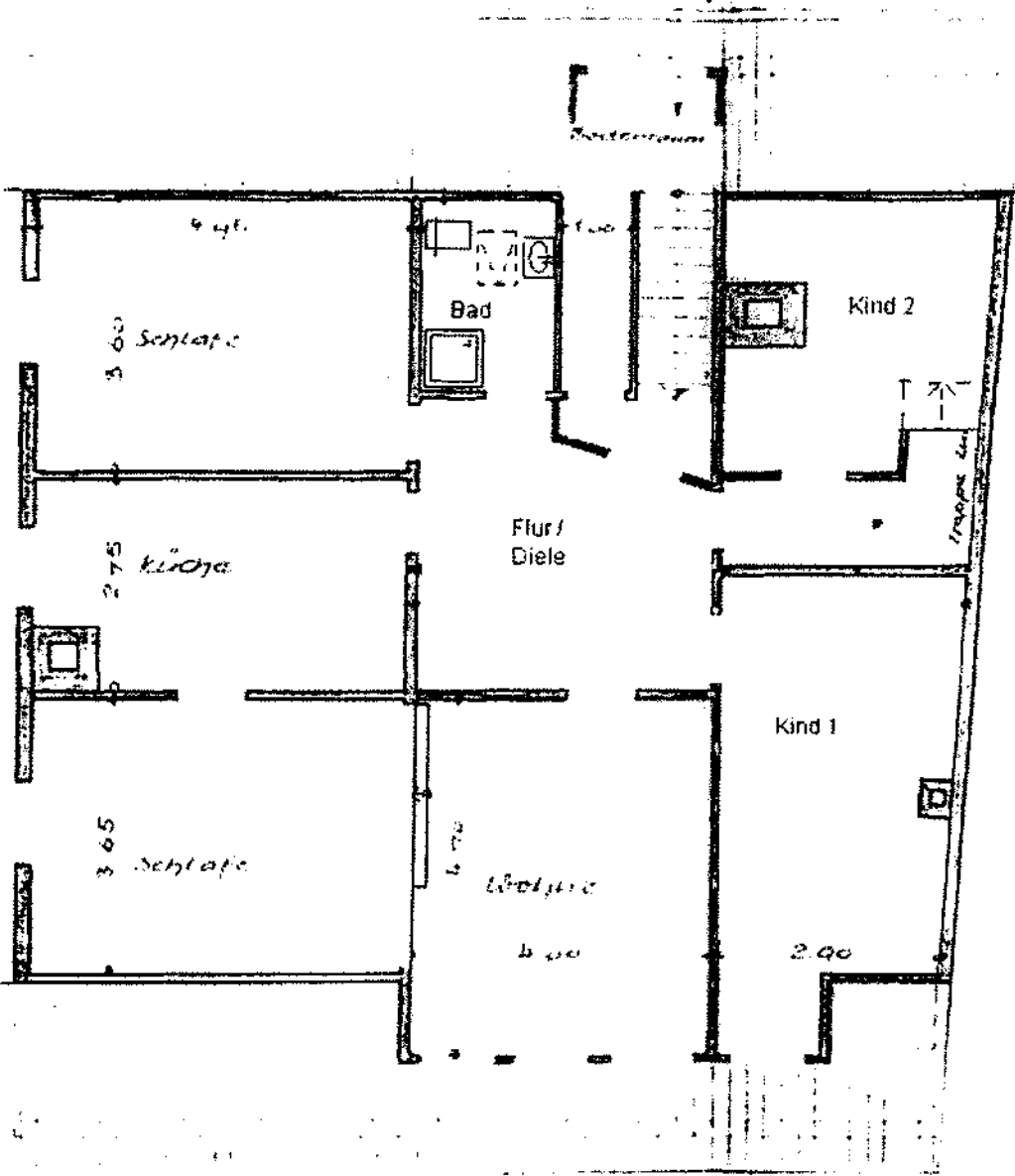
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



- Antwort -

Pos. 21_MG

Deutsche Grundstücksauktionen AG
Kurfürstendamm 65
10707 Berlin

per Mail an: jgoeken@dga-ag.de

Unsere Herbst-Auktionen 2021 im abba Berlin Hotel, Berlin
Objekt in 37627 Stadtoldendorf, Burgtorstraße 9, Flur 2, Flurstücke 13/1, 14 und 15/1, Gemarkung Stadtoldendorf

1. Bestehen für das Objekt seitens Ihrer Behörde lt. Aktenlage Auflagen und/oder Mängel? ☐ ja ☒ nein
wenn ja, welche: _____
2. Sind im Baulastenverzeichnis Baulasten eingetragen? ☐ ja ☐ nein
wenn ja, welche: Baulastenverzeichnis führt der Landkreis Holzminden
3. Befindet sich das Objekt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes? ☒ nein
☐ rechtskräftig
☐ Entwurf
Ausweisung als: _____
4. Befindet sich das Objekt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB? ☒ ja ☐ nein
5. Befindet sich das Objekt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB? ☐ ja ☒ nein
6. Befindet sich das Objekt im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes? ☐ nein
☒ rechtskräftig
☐ Entwurf
Ausweisung als: Mischgebiet
7. Steht das Objekt unter Denkmalschutz? ☐ ja ☒ nein
8. Befindet sich das Grundstück im Sanierungsgebiet? ☐ ja ☒ nein
9. Liegt das Objekt lt. FNP in einem Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein
(Zutreffendes bitte unterstreichen)
10. Besteht für das Objekt Ensemble- und/oder Milieuschutz? ☐ ja ☒ nein
(Zutreffendes bitte unterstreichen)
11. Gibt es in Ihrem Amt Hinweise für Altlasten und/oder Bodenkontamination? ☐ ja ☐ nein
wenn ja, welche: Untere Bodenschutzbehörde Landkreis Holzminden
12. Sind Beschlüsse im Sinne des BauGB gefasst, wonach im Jahr 2021/22 Erschließungskosten anfallen? ☐ ja _____, in Höhe von € _____ ☒ nein
13. Fallen nach dem Kommunalabgabengesetz Ausbaubeiträge im Jahr 2021/22 an? ☐ ja _____, in Höhe von € _____ ☒ nein

Stadt Stadtoldendorf

Kirchstraße 4

37627 Stadtoldendorf

05532 19005-427

Gemeinde-/Stadtverwaltung
(bitte Stempel und Telefon-Nr.)

25. Aug. 2021

Datum/Unterschrift

AUKTIONSABLAUF

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Kunden des Auktionshauses,

die Auktion ist öffentlich und wird unter www.wdga-ag.de gestreamt, der persönliche Zutritt ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Das Hausrecht liegt ausschließlich bei den Auktionatoren, die auch von Fall zu Fall über die Teilnahme von Bietern an der Auktion entscheiden können.

Objektaufruf: Die Objekte werden der Reihe nach aufgerufen. Es werden zunächst die objektspezifischen Daten verlesen (ausgelobt). Dann werden die jeweils abgedruckten Mindestgebote aufgerufen und um Abgabe höherer Gebote (per Handzeichen), im Rahmen der von uns festgelegten Steigerungsraten, gebeten. Der Meistbietende erhält mit dem dritten Hammerschlag den Zuschlag.

Zuschlag/Beurkundung: Nach dem Zuschlag des Auktionators kommt der Kaufvertrag aufgrund der notariellen Beurkundung zustande. Der Vertrag wird nach der Auktion vom Ersteher, dem Auktionator bzw. dessen Bevollmächtigten und dem Notar unterschrieben, es sei denn, es handelt sich um einen sog. Verbrauchervertrag, der frühestens 2 Wochen nach Übergabe des Kaufvertragsentwurfes abgeschlossen werden kann.

Aufgeld: Das vom Ersteher an das Auktionshaus zu zahlende Aufgeld (Courtage) beträgt bei Zuschlagspreisen bis € 9.999,- 17,85 %, bei Zuschlagspreisen von € 10.000,- bis € 29.999,- 11,90 %, bei Zuschlagspreisen von € 30.000,- bis € 59.999,- 9,52 % und bei Zuschlagspreisen ab € 60.000,- 7,14 %, jeweils inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer. Das Aufgeld (Courtage) ist mit Zuschlag fällig und zahlbar.

Teilnahme an der Auktion/Legitimation: Für die Teilnahme an der Auktion ist eine Anmeldung bzw. der Abschluss eines gesonderten Bietungsvertrages (nicht im Katalog abgedruckt) erforderlich. Zum Abschluss einer solchen Vereinbarung nehmen Sie bitte **mind. 2 Tage vorher** Kontakt mit dem Auktionshaus auf bzw. füllen das Dokument „Mindestgebot“ auf Seite 5 aus. Sie benötigen zur Legitimation einen Personalausweis oder Pass und beim Erwerb für eine Gesellschaft des Handelsrechts einen aktuellen HR-Auszug und zusätzlich einen Transparenzregistrauszug. Weiter wird der Nachweis einer entsprechenden Bonität benötigt. Nach erfolgreicher Anmeldung ist die Gebotsabgabe in der Auktion mittels eines Telefonbietungsauftrages, einem schriftlichen Gebot im Rahmen der Bietungsschritte sowie über unser Online-Bieterportal (im Rahmen der Bietungsschritte) www.wdga-ag.de/immobilie-ersteigern/so-biete-ich-mit.html möglich.

Besichtigungen: Besichtigungstermine können mit dem Auktionshaus abgestimmt und vereinbart werden. Das Auktionshaus weist darauf hin, dass jedes Begehen und Befahren des Objektes auf eigene Gefahr erfolgt und nur mit Zustimmung des Eigentümers erlaubt ist. Die Mitteilung von Angaben durch das Auktionshaus beinhaltet weder eine Zustimmung zum Betreten und Befahren des Objektes noch eine Aussage, dass das Betreten und Befahren des Objektes sicher möglich sind. Die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt liegt beim Eigentümer. Das Auktionshaus haftet nicht für etwaige Schäden, die entstehen, wenn Sie das Objekt betreten oder befahren.

Die Auktion wird geleitet von

Sarah Kölle
Auktionatorin

Thomas Engel
öffentlich bestellter und vereidigter
Grundstücksauktionator

English language service by Mr. Engel.

Further informations refer to page 29.

MINDESTGEBOT

An:

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG
Apostelnstraße 9
50667 Köln

Absender:

St.-Id.-Nr.

Geb.-Datum

Tel./Fax

E-Mail

Gebot-Nr.

(wird vom Auktionshaus eingetragen)

**Ihre Grundstücksauktion am 16. September 2022
in Köln – Hilton Cologne Hotel, Marzellenstraße 13-17, 50668 Köln**

Objekt:

Sehr geehrte Damen und Herren,
in vorbezeichneter Angelegenheit beziehe ich mich auf das mit Ihrem Haus geführte Gespräch und gebe hierdurch das Mindestgebot
in Höhe von €

für das oben genannte Objekt ab und zwar auch unter der Prämisse, dass ich das Objekt bisher nicht besichtigt habe. Ich behalte mir vor, in der Auktion höher zu bieten und bitte Sie, mich von der Bietungssicherheit zu befreien und mir eine Kaufpreisbelegungsfrist von 2 Monaten nach Zuschlag einzuräumen. Den Nachweis meiner Bonität sowie eine beglaubigte Kopie meines Personalausweises oder Reisepasses werde ich vor der Auktion erbringen.

Mir ist bekannt, dass das vom Ersteher an das Auktionshaus zu zahlende Aufgeld (Courtage) bei Zuschlagspreisen bis € 9.999,- 17,85 %, bei Zuschlagspreisen von € 10.000,- bis € 29.999,- 11,90 %, bei Zuschlagspreisen von € 30.000,- bis € 59.999,- 9,52 %, ab Zuschlagspreisen von € 60.000,- 7,14 % jeweils inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer beträgt und am Auktionstag fällig und zahlbar ist.

Im Falle des Zuschlages an mich ist der notarielle Kaufvertrag in der Auktion von mir zu unterschreiben. Das Auktionshaus hat mir angeboten, den allgemeinen Mustertext für den nach Zuschlagserteilung abzuschließenden Kaufvertrag abzufordern. Der im Katalog abgedruckte Kaufvertragsmustertext ist mir dem Inhalt nach bekannt.

Ihren Katalog für die im Betreff näher bezeichnete Auktion, die Objektunterlagen sowie die Versteigerungsbedingungen des Auktionshauses, abgedruckt in diesem Katalog, habe ich erhalten und erkenne sie an.

Das Auktionshaus/die Auktionatoren sind ermächtigt, die Daten hinsichtlich der Identifikationsmerkmale nach § 139 a ff AO an den beurkundenden Notar weiterzugeben und sie zu speichern.

Als Gerichtsstand gilt Köln als vereinbart, sowohl im Verhältnis zum Auktionshaus als auch für die durch das Auktionshaus vertretenen Einlieferer (Verkäufer).

Mit freundlichen Grüßen

Einverstanden:

(Absender)

Westdeutsche Grundstücksauktionen AG

☐ Ich möchte persönlich an der Auktion teilnehmen

☐ Ich werde bei der Auktion **nicht** persönlich anwesend sein und möchte

☐ per Telefon mitbieten

☐ schriftlich als Festgebot €

☐ über das Online-Bieterportal mitbieten

☐ schriftlich im Rahmen der Bietungsschritte
bis max. €
