

SIEVERS IMMOBILIEN

Ihre Immobilienberater

Sievers Immobilien
Inh. Anja Sievers

Im Hungerberg 1
38368 Grasleben
Tel. +49 177-40 35 75 8
Fax +49 5357-96 04 37
Mail:
kontakt@sieversimmobilien.com
Web. www.sieversimmobilien.com

Exposé-Nr.: K-115/23

VERKAUFSEXPOSÉ



**2 Eigentumswohnungen u. eine Praxis-
/Büroeinheit im Herzen Helmstedts**

153.000,00 EUR

(Kaufpreis)

Inhaltverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenfassung des Verkaufsgegenstandes	3
2. Gegenstand des Verkaufsexposés	4
3. Lage	4
3.1 Überörtliche Lage	4
3.2 Innerörtliche Lage	9
4. Rechtliche Gegebenheiten	12
4.1. Privatrechtliche Situation	12
4.2. Öffentlich-rechtliche Situation	12
4.3. Dezeitige Nutzung	12
5. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	13
5.1. Derzeitige Nutzung:	13
5.2. Erschließung	13
5.3. Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude	13
5.4. Gebäude	13
5.5. Gebäudekonstruktion / Ansicht / Decken / Wände / Dach	14
6. Wohn-/Nutzflächen, Grundstücksflächen	16
7. Sanierungsvermerk (Belastung gem. Abt. II des Grundbuchs)	17
8. Beschreibung der Einheiten	18
8.1. Einheit Nr. 1 – Teileigentum (Praxis-/Bürofläche) im Erdgeschoss links	18
8.2. Einheit Nr. 2 – Wohneigentum (Appartement) im Erdgeschoss rechts	19
8.3. Einheit Nr. 3 – Wohneigentum (Wohnung) im 1. Obergeschoss rechts	20
9. Sonstiges / Widerrufsrecht	21
10. Anlagen	23

1. Tabellarische Zusammenfassung des Verkaufsgegenstandes

Objektart	I. Teileigentum (Praxis-/Büroeinheit) im EGL nebst Keller II. Wohnungseigentum (Eigentumswohnung) im EGR nebst Terrasse III. Wohnungseigentum (Eigentumswohnung) im 1.OGR
PLZ/Ort	38350 Helmstedt
Straße/Hausnummer	Bötticher Str. 42
Miteigentumsanteil	I. Praxis EG links 266,90 MEA II. Wohnung EG rechts 78,70 MEA III. Wohnung 1.OG rechts <u>273,10 MEA</u> Insgesamt <u>618,70 MEA</u>
Wohn-/Gewerbefläche	I. Praxis EG links 92,82 m ² II. Wohnung EG rechts 34,13 m ² III. Wohnung 1.OG rechts 96,69 m ² Insgesamt: <u>223,64 m²</u>
Hausgeld mtl. ¹	I. Praxis EG links ca. 110,10 EUR II. Wohnung EG rechts ca. 32,47 EUR III. Wohnung 1.OG rechts <u>ca. 112,66 EUR</u> Insgesamt: ca. 255,23 EUR
Erhaltungsrücklage:	0,00 EUR ²
Garage/Stellplätze	2 Kfz-Stellplätze im Sondernutzungsrecht
Energieausweis	Kein Energieausweis erforderlich (vgl. §§ 79 ff. GEG)
Denkmalschutz	ja
Sont. Belastungen	Sanierungsvermerk
Kaufpreis	153.000,00 EUR
Käuferprovision	4.000,00 EUR inkl. 19 % MwSt. (vom Käufer nach Kaufvertragsabschluss zu zahlen)
Verkäuferprovision	4.000,00 EUR inkl. 19 % MwSt. (vom Verkäufer nach Kaufvertragsabschluss zu zahlen)

¹ Derzeit liegt kein wirksam beschlossener Wirtschaftsplan i. S. d. § 28 Abs. 1 WEG vor. Die Abrechnung der Kosten erfolgt derzeit ohne gesonderte Rechnungslegung (Abrechnung) zwischen den Wohnungseigentümern.

² Eine Erhaltungsrücklage i. S. d. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG (vormals auch Instandhaltungsrücklage genannt) hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht gebildet

2. Gegenstand des Verkaufsexposés

Objektart: 2 Eigentumswohnungen + Gewerbeinheit
I. Teileigentum (Praxis-/Büroeinheit)
II. Wohnungseigentum (Eigentumswohnung) im EGR
III. Wohnungseigentum (Eigentumswohnung) im 10GR

Objektadresse: Bötticher Str. 42
38350 Helmstedt (D)

Grundbuch- und Kataster- Helmstedt, Blatt 9955, 9956 u. 9957, Gemarkungangaben³
Helmstedt, Flur 2, Flurstücke 2152/5, 2152/8, 2152/9,
2152/10, 2152/13

3. Lage

3.1 Überörtliche Lage



Abb.: Übersichtskarte

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2023

³ Anteil am Grundstück in Höhe des Miteigentumanteils

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Helmstedt
Ort	Kreisstadt Helmstedt
Einwohnerzahl:	ca. 25.800
Ortsbeschreibung:	<p>Die angebotenen Wohnungen/Gewerbereinheit befinden sich im direkten Zentrum der Stadt Helmstedt, Kreisstadt des Landkreises Helmstedt mit rd. 25.800 Einwohnern. Die Stadt ist landschaftlich reizvoll in Mittel des Elm-Lappwaldes gelegen und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur (Bundesautobahn A2, Interregio-Bahnhof, Busliniennetz).</p> <p>Die Stadt Helmstedt liegt im Grenzgebiet zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen und damit an einem geschichtsträchtigen Ort. In Museen und auch am ehemaligen Grenzübergang lassen sich die Zeitgeschichte der innerdeutschen Teilung noch eindrucksvoll erleben.</p> <p>Neben einer Vielzahl an kulturellen Einrichtungen, wie Theater, Kino, Diskotheken, Museen bietet die Stadt Helmstedt ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot (ortsansässige Vereine, Schwimmbäder, Reithallen usw.) Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Sozialeinrichtungen, Ärzte, Krankenhäuser, KITAS und Schulen sind problemlos zu Fuß zu erreichen.</p>
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	<p>Helmstedt ist eine Kreisstadt im Osten des Landes Niedersachsen. Die Stadt ist im direkten Einzugsgebiet der Autostadt Wolfsburg gelegen. Während der Deutschen Teilung befand sich hier an der Bundesautobahn 2 der wichtigste Grenzübergang (Kontrollpunkt Helmstedt-Marienborn) zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik sowie der westliche Endpunkt einer der Transitstrecken nach West-Berlin. Das Pendant als Grenzbahnhof war der Bahnhof Helmstedt.</p> <p>Helmstedt besitzt Bauwerke, die bis in die Zeit der Romanik zurückreichen. Hervorzuheben sind Beispiele aus der Renaissancezeit sowie über 400 Professoren- und Fachwerkhäuser aus dem 16. und 17. Jahrhundert.</p> <p>Die ehemalige Universitäts- und Hansestadt liegt inmitten des Naturparks Elm-Lappwald. Die Stadt ist zudem Mitglied im kulturellen Städtebund der „Neuen Hanse“.</p>
Nächstgelegene Orte/Städte:	Helmstedt Zentrum ca 200 m Wolfsburg ca. 32 km Braunschweig ca. 40 km Magdeburg ca. 56 km

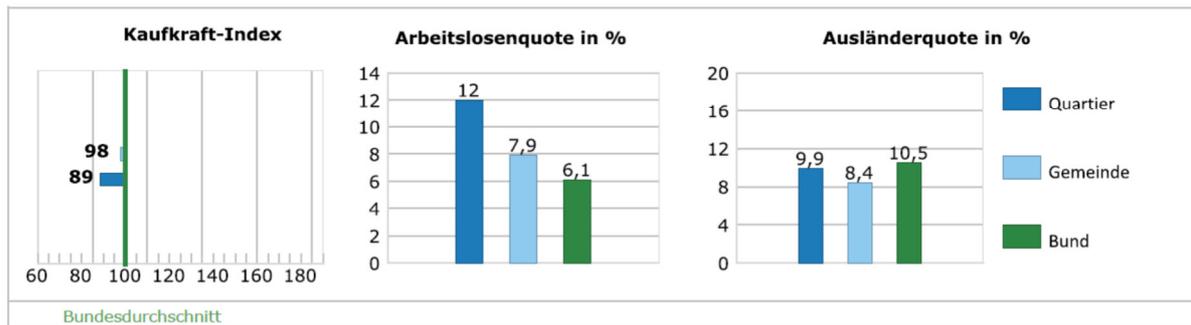
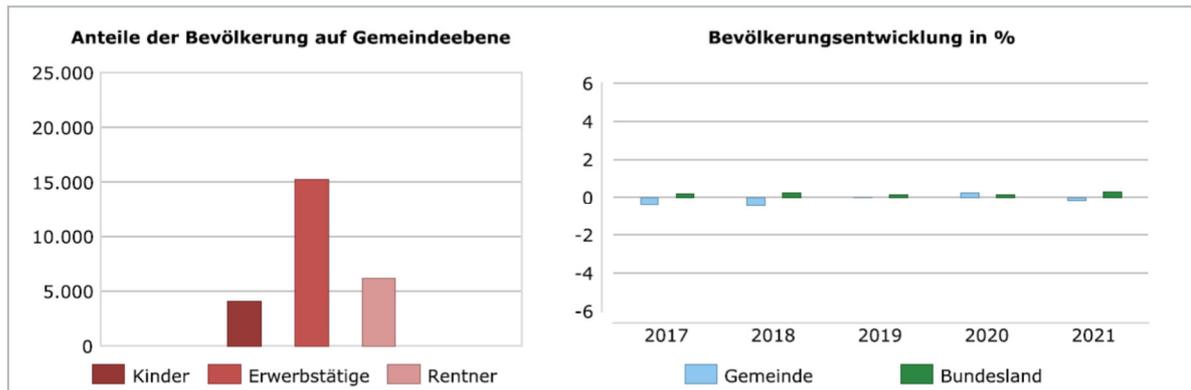
	Hannover ca. 96 km Berlin ca. 193 km
Landeshauptstadt	Hannover
Bundesstraßen	Bundesstraße B1, in Ost-West-Richtung, Bundesstraße B244, in Nord-Süd-Richtung Bundesstraße B245a, in Nord-Süd-Richtung
Autobahnzufahrten:	Bundesautobahn BAB 2
überörtliche, öffentliche Verkehrsmittel / Infrastruktur:	Busverbindung im Ort Inter-Regio-Bahnhof Helmstedt
Flughafen:	Internationaler Flughafen Hannover-Langenhagen

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Helmstedt
Gemeindetyp	Ländliche Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (86,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Helmstedt, Stadt (2,0 km)

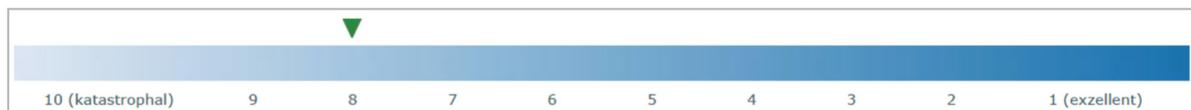
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	25.544	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.296
Haushalte (Gemeinde)	13.541	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	21.992



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



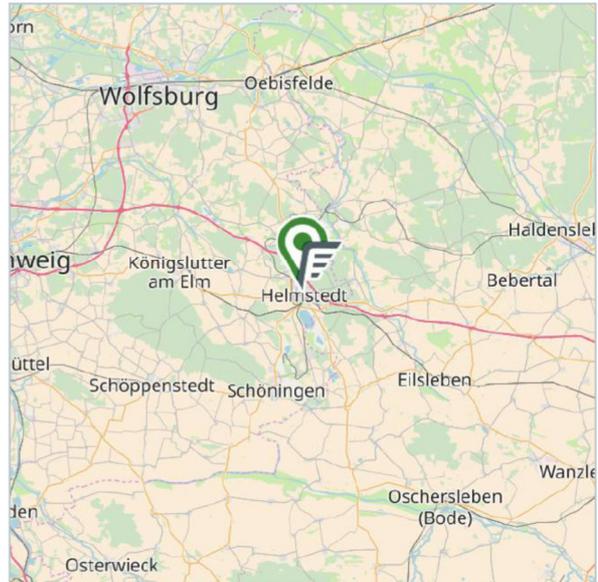
Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

Basics	
Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Helmstedt, Landkreis
Regierungsbezirk	Braunschweig, Stat. Region
Einwohner	91.379 (0)
Fläche	676,00 km ²
Bevölkerungsdichte	135 EW/km ²
PLZ-Bereich	38350
Gemeindeschlüssel	03154010

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	1.884.739 €
Arbeitslosenquote (2)	6,60 %
Erwerbstätige (3)	26.800

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016

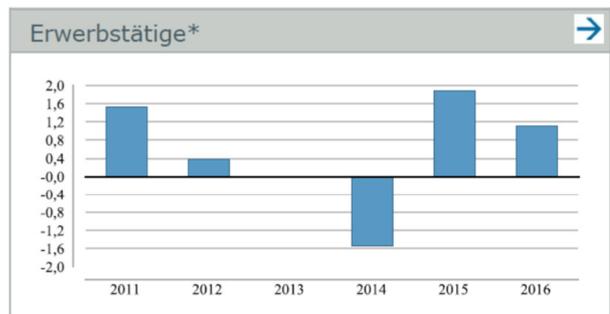


Maßstab: 1:500.000

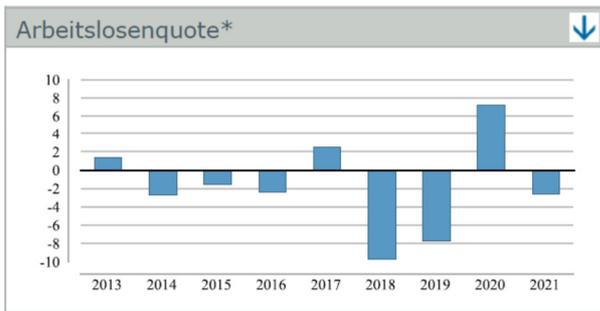
© OpenStreetMap - Mitwirkende



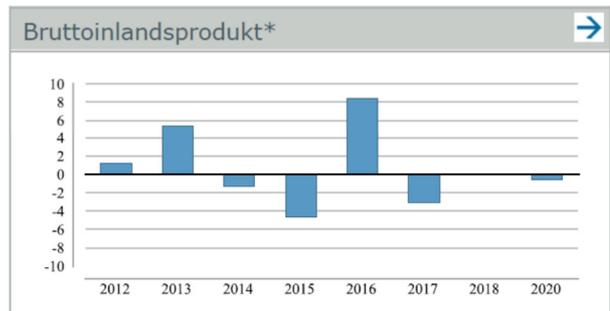
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Abb. Statistische Daten

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021
OpenStreetMap-Mitwirkende, Stand: 2023

3.2 Innerörtliche Lage

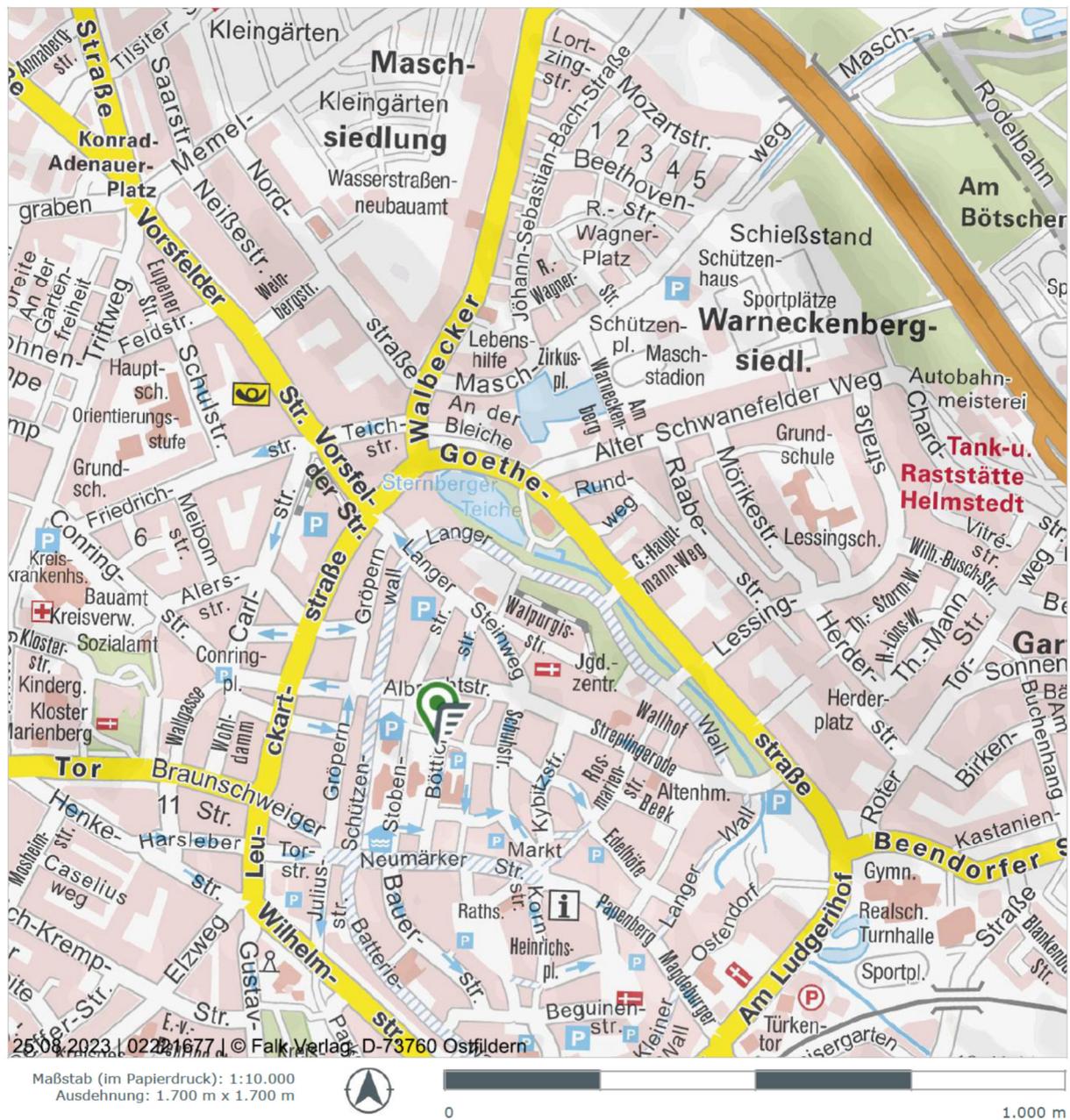


Abb. Regionalkarte

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand 2023

Innerörtliche Lage:

Mischgebiet

Vorhandene Infrastruktur:

- öffentlicher Nahverkehr
- Anbindung an den Fernverkehr
- Straße
- Bahn
- Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs
- Medizinische Versorgung
- Kindergarten
- Schulen

Öffentlicher Nahverkehr:	Bus Bahn
Entfernungen:	zum Zentrum: 200 m zu Geschäften: in fußläufiger Entfernung zu Bus: in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof: 800 m
allgemeine innerörtliche Lage Verkehrslage:	gut
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näheren Umfeld:	überwiegend Wohnbebauung in Form von Drei- bis Fünf-Familienhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung (Anfang 20. Jahrhundert)
Überwiegende Bauhöhe:	überwiegend zweigeschossig
Immissionen:	innerstädtisch, verkehrsberuhigt
Topographische Grundstücks- lage:	eben
Grundstückszuschnitt:	gut

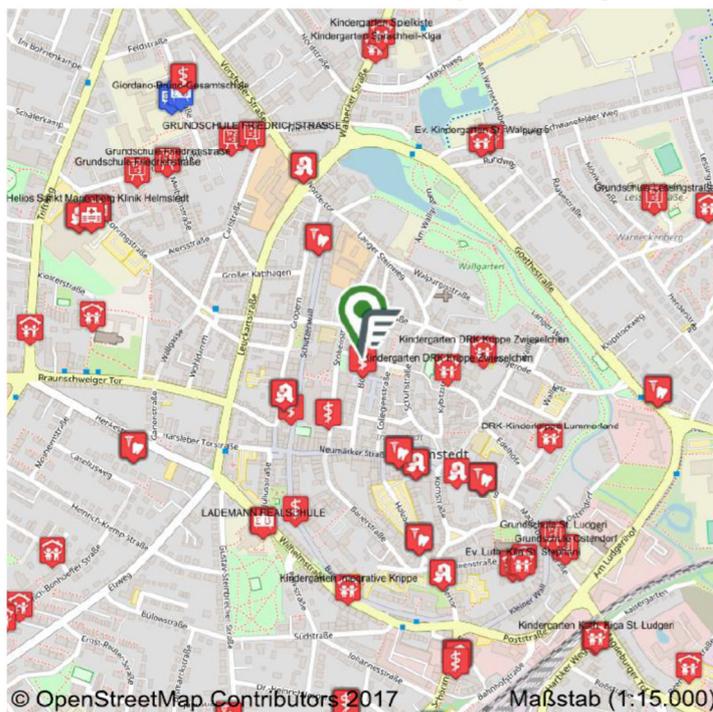
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Helmstedt-Zentrum (1,4 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF HELMSTEDT (0,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Wolfsburg Hauptbahnhof (26,8 km)
nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (32,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Albrechtstraße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,0 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(0,6 km)
Apotheke	(0,2 km)
EKZ	(26,0 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,5 km)
Realschule	(0,4 km)
Hauptschule	(13,5 km)
Gesamtschule	(0,7 km)
Gymnasium	(0,8 km)
Hochschule	(24,0 km)
DB_Bahnhof	(0,8 km)
Flughafen	(32,1 km)
DB_Bahnhof_ICE	(26,8 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

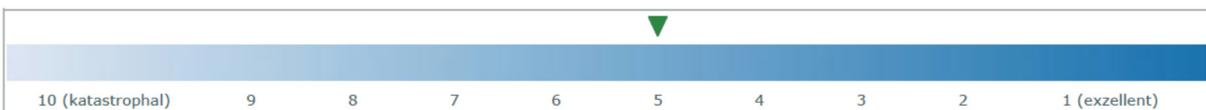


Abb.: Beschreibung Mikrolage

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand 2023

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1. Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Nach Blatt 9955, 9956 u. 9957 bestehen in Abt. II folgende Eintragungen: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Stadt Helmstedt besteht Denkmalschutz
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde zum Zwecke der Erstellung dieses Verkaufsexposés nicht eingesehen
Entwicklungszustand:	baureifes Land

4.3. Derzeitige Nutzung

Alle drei Einheiten sind derzeit unbewohnt und vertragsfrei

5. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

5.1. Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück ist mit einem 4-Parteienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

5.2. Erschließung

Art der Straße:	Wohnstraße
Verkehrsdichte:	niedrig bis mittel
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	Pflasterstraße
Parkplätze im näheren Umfeld:	überwiegend gebührenpflichtige Parkplätze
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Kanalanschluss (Schmutzwasser und Regenwasser)
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser:	normal

5.3. Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Innenhof (unbefestigt) Einfriedung / Zaunanlagen kleine Terrasse (zu Einheit II.)
Art- und Ausführung der Einfahrt:	keine eigene Grundstückszufahrt
Gartenflächen:	pflegeleichte und geschützte Anlage (verwahrlost)
Garagen:	keine
KfZ-Stellplätze	2 Kfz-Stellplätze im Sondernutzungsrecht ⁴

5.4. Gebäude

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart:	Wohn- und Gewerbenutzung

⁴ Ein Sondernutzungsrecht ist im Wohnungseigentumsrecht die Befugnis, bestimmte Flächen und Gebäudeteile des Gemeinschaftseigentums allein unter Ausschluss der übrigen Wohnungs-/Teileigentümer zu nutzen.

Baujahr:	ca. 1900
Anzahl der Geschoss:	2 Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten:	3
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Dachausbau:	teil ausgebaut
Keller:	teil unterkellert (zu Einheit I.)

5.5. Gebäudekonstruktion / Ansicht / Decken / Wände / Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Fundament Art / Ausführung:	sonstige Gründung
Kelleraußenwände:	Mauerwerk verputzt
Kellerinnenwände:	Mauerwerk verputzt gestrichen
Bodenbelag im Keller:	Pflaster
Art der Außenwände des Gebäudes:	vermutlich zweischalige Konstruktion
Außenwände / Material:	Mauerwerk
Außenwandverkleidung:	Putz

Decken:

Kellerdecke:	Betondecke, Gewölbedecke
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Decke über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke

Treppen

Vorhandene Treppen:	Geschosstreppe Kellertreppe
Treppen / Bauart/ Belag:	Geschosstreppe massiv, gefliest Kellertreppe massiv, Naturstein

Dach

Dachkonstruktion: Sparrendach
Dachformen: Sattel-Giebeldach

Dacheindeckung: harte Dacheindeckung

Regenrinnen / Fallrohre: vorgehängte Rinnen und Fallrohre

Haustechnik

Ausführung und Art der Heizung: Gas-Etagenheizungen (vgl. Ausstattung)

Baujahr Wärmetechnik: siehe Ausstattung

Wärmeübergabe: Konvektor-Heizkörper, Im Teileigentum I. überwiegend Fußbodenheizung

Trinkwassererwärmung: dezentral

Lüftungsanlagen: mechanisch über Dreh- und Kipplüftung

Elektroinstallationen: überaltert, unter Mindeststandard

Fernmeldetechnik: fernmelde- und informationstechnische Anlagen vorhanden

Fenster

Fenster isolierverglaste Holzfenster

Besondere Bauteile und Einrichtungen:

Besondere Bauteile: Dachgaube

6. Wohn-/Nutzflächen, Grundstücksflächen

Grundstücksfläche: 334,00 m²

Wohnfläche/Gewerbefläche⁵:
Einheit I (Gewerbe EGL) 91,82 m²
Einheit II (Wohnung EGR) 34,13 m²
Einheit III (Wohnung 1OGR) 96,69 m²
Einheit IV⁶ (Wohnung 1OGL) 143,67 m²

Nutzfläche: ca. 10 m² (Keller zu Einheit I)

⁵ gem. Wohnflächenberechnung des Architekten Werner Siebert (siehe Anlage)

⁶ Einheit IV. (OGL+DG) ist nicht Gegenstand der Verkaufsofferte.

7. Sanierungsvermerk (Belastung gem. Abt. II des Grundbuchs)

Gemäß Mitteilung der Stadt Helmstedt vom 14.12.2021 befinden sich Teile des Grundstücks (Bereich Badergasse) im Sanierungsgebiet Nordwestliche Altstadt. Die Eintragung des Sanierungsvermerks erfolgte in Abt. II der jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher am 01.07.2022.

Die §§ 136 ff. BGB regeln die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land. Mittels dieser Vorschriften kann eine Gemeinde ein Gebiet durch städtebauliche Maßnahmen wesentlich verbessern oder umgestalten.

Die Sanierungsgebiete werden hierbei von den Gemeinden mittels einer Satzung festgelegt (sog. förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet“) die mit Ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich werden. Nach Festlegung des Sanierungsgebiets teilt die Gemeinde dies dem Grundbuchamt nebst den betroffenen Grundstücken mit. Das Grundbuchamt trägt daraufhin in den betroffenen Grundbüchern einen sog. Sanierungsvermerk ein, es sei denn, in der Sanierungssatzung ist die Gemeindepflicht ausgeschlossen.

Im konkreten Fall bedeutet dies, dass für den Erwerber die Möglichkeit besteht, Fördermittel für Modernisierungsmaßnahmen bei der Stadt zu beantragen. Förderfähig sind im Haus z.B. Elektrik, Sanitär, Bad, Modernisierung der Wohnungen etc.. Am Haus betrifft dies das Dach, die Fassade, Fenster etc. Reine Verschönerungen wie Anstrich und Tapezieren fallen nicht hierunter. Vor der Auftragserteilung muss jedoch zwingend ein Vertrag mit der Stadt geschlossen werden. Rückwirkende Förderungen sind nicht möglich. Zudem besteht auch für private Eigentümer die Möglichkeit, durch Sonderabschreibungen die verbleibenden Kosten in der Einkommenssteuererklärung anzugeben und damit Steuern zu sparen.

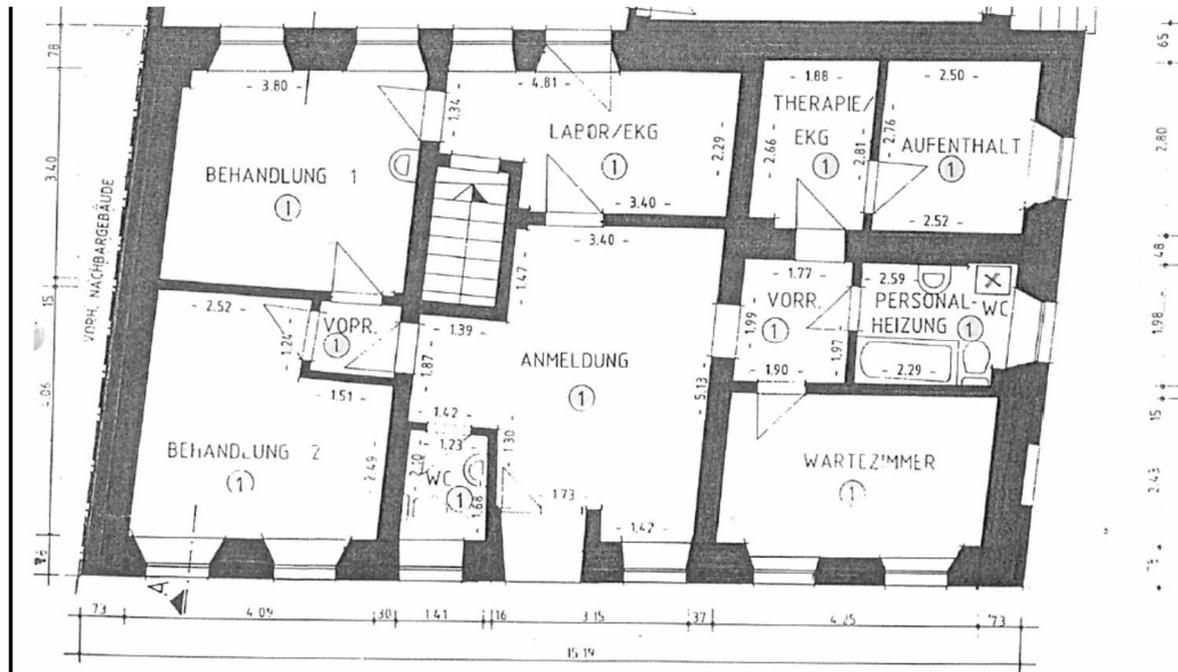
Die Stadt Helmstedt hat mitgeteilt, dass für Baumaßnahmen in den öffentlichen Bereichen (Straßen, Gehwege und Plätze) keine Anliegerbeiträge erhoben werden.

Auflagen und Anforderungen:

- Wertsteigernde Maßnahmen oder Veränderungen am Gebäude sowie Miet- und Pachtverträge sind vorher anzuzeigen
- Für Grundstücksverkäufe (betrifft nicht Wohnungseigentum oder Teileigentum), die Eintragung von Grundschulden, Baulasten und Grundstückstausch oder -schenkungsverträge erfolgt eine Prüfung durch die Stadt
- Am Ende der Sanierung (nach 10-12 Jahren) ist ein Ausgleichsbeitrag zu zahlen. Dieser entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwerts. Die Höhe des Ausgleichsbetrages wird in der Regel nach Abschluss der Sanierungsarbeiten festgelegt und entrichtet.
- Immobilien im Sanierungsgebiet können prinzipiell ge- und verkauft werden, wobei die Gemeinde ein Vorkaufsrecht hat.
- Der Sanierungsvermerk wird meist nicht automatisch gelöscht. Die Löschung kann nach Abschluss der Sanierungsarbeiten vom Eigentümer bei der Gemeinde kostenlos beantragt werden.

8. Beschreibung der Einheiten

8.1. Einheit Nr. I – Teileigentum⁷ (Praxis-/Bürofläche) im Erdgeschoss links



Die hier zum Kauf angebotene Praxiseinheit (Teileigentum) ist im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses gelegen und erhält Zugang über einen separaten Eingang an der Bötticher Str.. Die Einheit erschließt sich auf **91,82 m² Nutzfläche (Praxis)** zzgl. rd. **20,00 m² Nutzfläche** in Form eines Gewölbekellers, der direkt der Praxis zugeordnet ist.

Die Praxisräume verfügen über 4 Behandlungsräume, eine Küche, eine Wartezimmer, 1 Bad, 1 separates WC und eine Anmeldung. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Bad ist als gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne ausgebildet. Bis 04/2023 wurde hier eine Allgemeinmedizinische Praxis betrieben (der niedergelassene Arzt ist verstorben, ein Nachfolger konnte nicht gefunden werden, sodass die Praxis geschlossen werden musste). Über die Praxisräume (Küche) erhalten Sie direkten Zugang zum Innenhof. Zu Gunsten des Eigentümers der Praxisräume ist ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz begründet.

Die Praxis wird dezentral mit einer eigenen **Gas-Etagenheizung beheizt (Bj. 2020)**. Die Wärmeübergabe erfolgt mit Ausnahme weniger Kollektorheizkörper über eine **Fußbodenheizung**. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls dezentral. Die Praxis ist mit **isolierverglasten Holzfenstern** ausgestattet.



⁷ Teileigentum ist im Wohnungseigentumsrecht das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil (MEA) am Gemeinschaftseigentum, zu dem es gehört.

Zweckbestimmung der Räume:

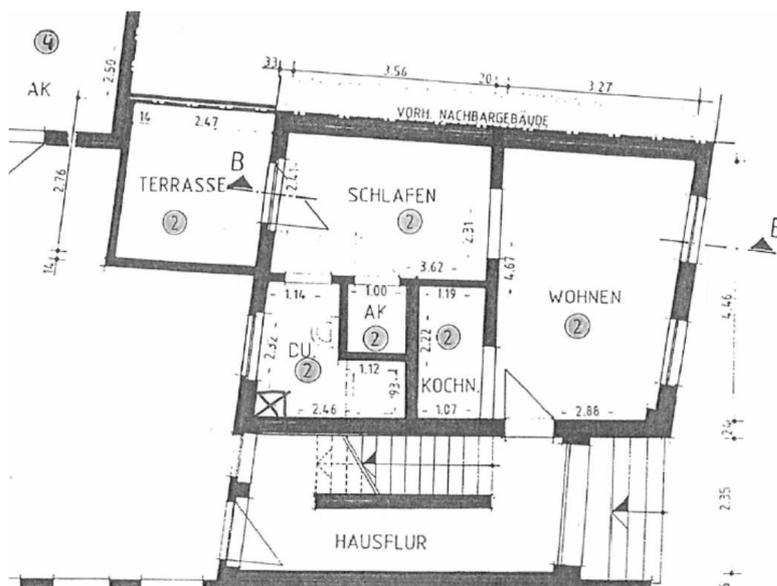
Gem. § 5 Abs. 3 der Teilungserklärung des Notars Erich Zielke vom 29.11.1999 (UR-Nr.: 842/1999) gilt als vereinbart:

„In den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) ist – vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen- jede berufliche und gewerbliche Tätigkeit gestattet, die nicht durch die Art ihres Betriebes die übrigen Mitbewohner der Anlage gefährdet oder belästigt, sei es durch übermäßige Geräusch- oder Geruchsmission oder durch Aufbewahrung und Handel mit gefährlichen Gegenständen oder durch Erschwerung des Zugangs zu den Wohnungen.“

Die Umwandlung des im Aufteilungsplan als Praxis bezeichneten Teileigentums in Wohneigentum ist ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer gestattet, soweit baurechtlich zulässig, ebenso umgekehrt die Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum.“

Die Praxisräume sind insgesamt renovierungsbedürftig.

8.2. Einheit Nr. 2 – Wohneigentum⁸ (Appartement) im Erdgeschoss rechts



Die hier zum Kauf angebotene Wohnung (Wohnungseigentum) ist im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses gelegen und erhält Zugang über das gemeinsame Treppenhaus an der Badergasse. Die Einheit erschließt sich auf **34,14 m² Wohnfläche** zzgl. rd. **5,23 m² Nutzfläche** in Form einer Terrasse, der direkt der Wohnung zugeordnet ist.

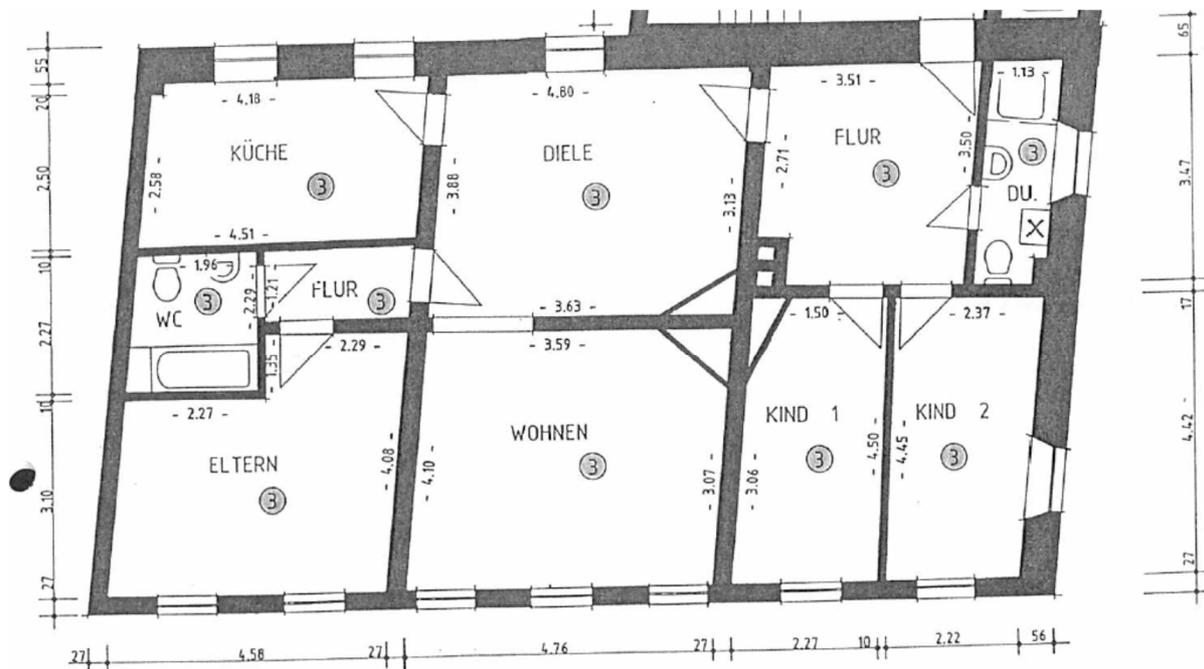
Die Wohnung (Appartement) verfügt über 1 Wohn- und 1 Schlafzimmer, eine Küche, 1 Bad und einen Abstellraum. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Bad ist als gefliestes Tageslichtbad mit geräumiger Dusche ausgebildet. Über den Wohnbereich erhalten Sie direkten Zugang zum Innenhof, sowie zur wohnungsbezogenen Terrasse. Ein separater Kfz-Stellplatz steht für diese Einheit nicht zur Verfügung.

⁸ Wohnungseigentum ist im Wohnungseigentumsrecht das Sondereigentum an einer Wohnung eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil (MEA) am Gemeinschaftseigentum, zu dem es gehört.

Die Wohnung wird dezentral mit einer eigenen **Gas-Etagenheizung beheizt (defekt!!!)**. Die Wärmeübergabe erfolgt mittels Kollektorheizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls dezentral. Die Wohnung ist mit **isolierverglasten Holzfenstern** ausgestattet.



8.3. Einheit Nr. 3 – Wohneigentum (Wohnung) im 1. Obergeschoss rechts



Die hier zum Kauf angebotene Wohnung (Wohnungseigentum) ist im 1. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses gelegen und erhält Zugang über das gemeinsame Treppenhaus an der Badergasse. Die Einheit erschließt sich auf **96,69 m² Wohnfläche**.

Die Wohnung verfügt über 5 Zimmer, eine Küche und 2 Bäder. Das Duschbad ist als gefliestes Tageslichtbad, das innenliegende Bad als geräumiges Wannenbad ausgebildet (die Bäder sind insgesamt sanierungswürdig). Die großzügig gehaltenen Räume bieten einen tollen Ausblick auf das geschichtsträchtige Juleum. Zu Gunsten des Eigentümers der Wohnung ist ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz begründet.

Die Wohnung wird dezentral mit einer eigenen **Gas-Etagenheizung beheizt (defekt!!!)**. Die Wärmeübergabe erfolgt mittels Kollektorheizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls dezentral. Die Wohnung ist mit **isolierverglasten Holzfenstern** ausgestattet. Insgesamt besteht Sanierungsbedarf.

9. Sonstiges / Widerrufsrecht

Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte – auch auszugsweise – haftet der weitergebende für unsere Courtage. Da die in diesem Exposé enthaltenen Angaben auf Informationen des Eigentümers beruhen, können wir für die Richtigkeit trotz aller Sorgfalt keine Gewähr übernehmen. Mit dem Zugang dieses Angebots kommt ein Maklervertrag zustande. Wird von unserem Angebot Gebrauch gemacht und das Objekt erworben, zahlt der Käufer an uns die für das Objekt ausgewiesene Courtage. Die Courtage ist mit dem Abschluss des Kaufvertrages verdient und zur Zahlung fällig. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Als Gerichtsstand gilt der Sitz des Maklers als vereinbart.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Sievers Immobilien, Inhaberin Anja Sievers, Im Hungerberg 1, 38368 Grasleben, Tel: 0177-4035758, E-Mail; kontakt@sieversimmobilien.com, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden wir Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnen.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

- Ende der Widerrufsbelehrung –

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:
Sievers Immobilien, Inh. Anja Sievers, Im Hungerberg 1, 38368 Grasleben, Fax: 05357960437, E-Mail: kontakt@sieversimmobilien.com.

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung

- Angefragt (*) / bestellt am (*) / erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s)
- Datum

(*) unzutreffendes streichen

- Wenn die hier angebotene Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, melden Sie sich bitte bei uns zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins
- Besichtigen Sie die Immobilie in Ruhe. Gern beantwortet Ihnen ein Immobilienberater von Sievers Immobilien vor Ort alle weiteren Fragen zur Immobilie.
- Bei Kaufinteresse treten Sie bitte persönlich in Kontakt mit uns.
- Die Provision in Höhe von insgesamt 8.000,00 EUR (inkl. 19 % MWSt.) tragen Käufer und Verkäufer zu gleichen Anteilen (je zur Hälfte).

Ihr Ansprechpartner

SIEVERS Immobilien
Frau Anja Sievers

Im Hungerberg 1
38368 Grasleben
Tel.: +49 177-40 35 75 8
Fax: +49 5357-96 04 37
E-Mail: kontakt@sieversimmobilien.com

10. Anlagen

Liegenschaftskarte Niedersachsen

38350 Helmstedt, Bötticherstr. 42



Präsentationsgrafik von Teillinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)

Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für Niedersachsen vor und wird im Maßstabsbereich 1:500 bis 1:2.000 angeboten. Die Präsentationsgrafik ist kein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte im rechtlichen Sinn!

Datenquelle

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: 2023



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 26.08.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Bötticherstraße 42, 38350 Helmstedt
Gemarkung: 5694 (Helmstedt), Flur: 2, Flurstück: 2152/5

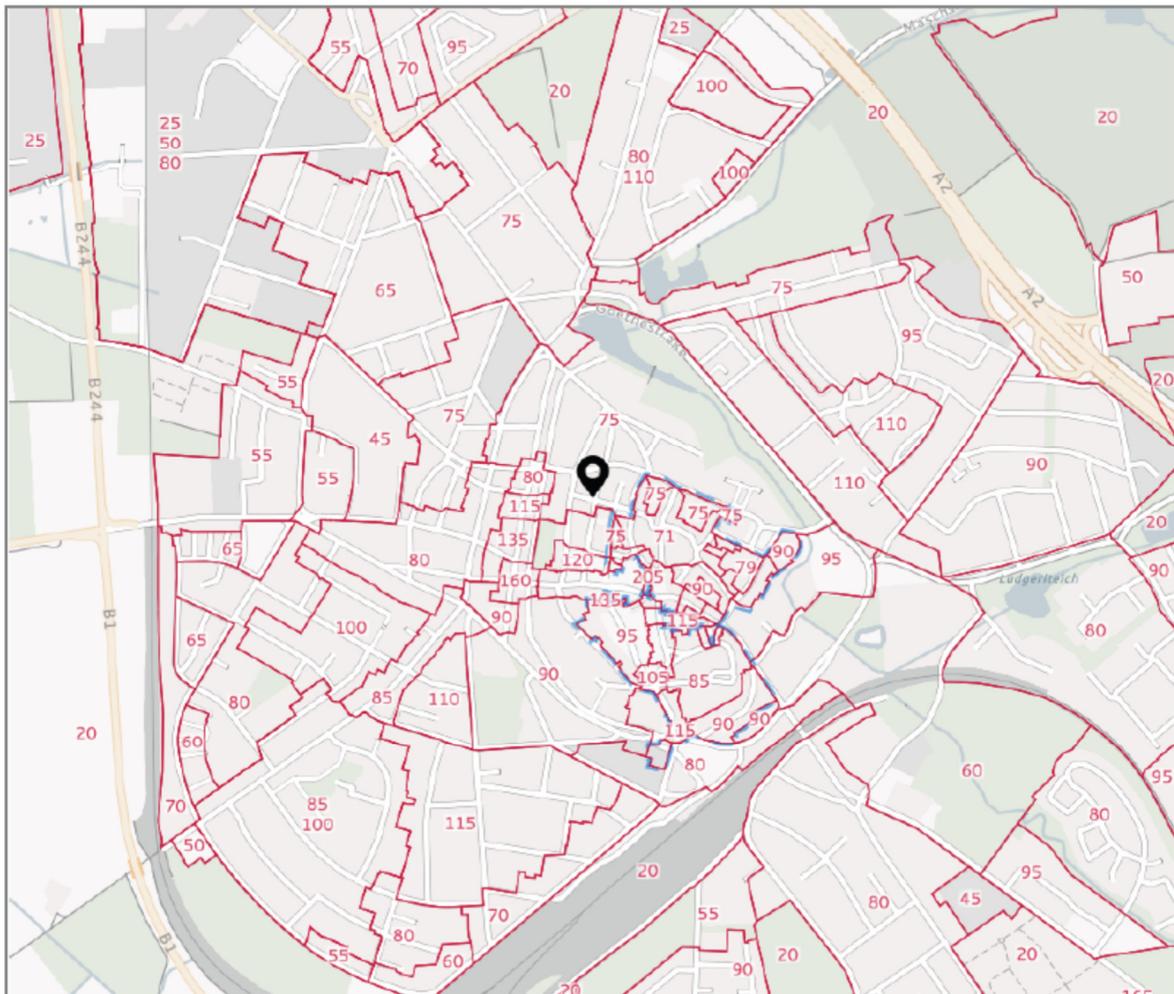


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00404008

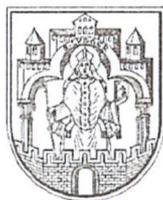
Bodenrichtwert: 75 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Mischgebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2023

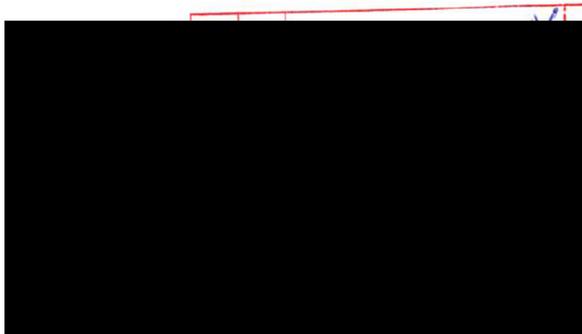


STADT HELMSTEDT

Stadt der Einheit

Der Bürgermeister

Stadt Helmstedt, Markt 1, 38350 Helmstedt



Ihre Ansprechpartner/-in

Planen und Bauen

Herr Dr. Büchschenschuß

Tel.: 05351 17-5201

Email: jan.buechschenschuss@stadt-helmstedt.de

Zimmernummer: M205

Rathaus, Markt 1 38350 Helmstedt

Telefon: (05351) 170 Vermittlung

Telefax: (05351) 17-7001

E-Mail: rathaus@stadt-helmstedt.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
22.09.2022

(Bei Antwort bitte angeben)
Unser Zeichen
5201

Datum
30.09.2022

Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück Bötticher Straße 42 – Wohnhaus - in Helmstedt ist im Verzeichnis der Bau-
denkmale nach § 3.3 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) eingetragen.

Nach Verwaltungskostensatzung werden für die Auskunft Gebühren erhoben. Dazu ergeht ein
gesonderter Kostenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

(Dr. Jan Büchschenschuß)

Öffnungszeiten Bürgerbüro:
Mo, Mi, Fr 08.00 – 12.00 Uhr
Di 08.00 – 12.00 Uhr
15.00 – 18.00 Uhr
Do 08.00 – 16.00 Uhr
Sa 10.00 – 12.30 Uhr

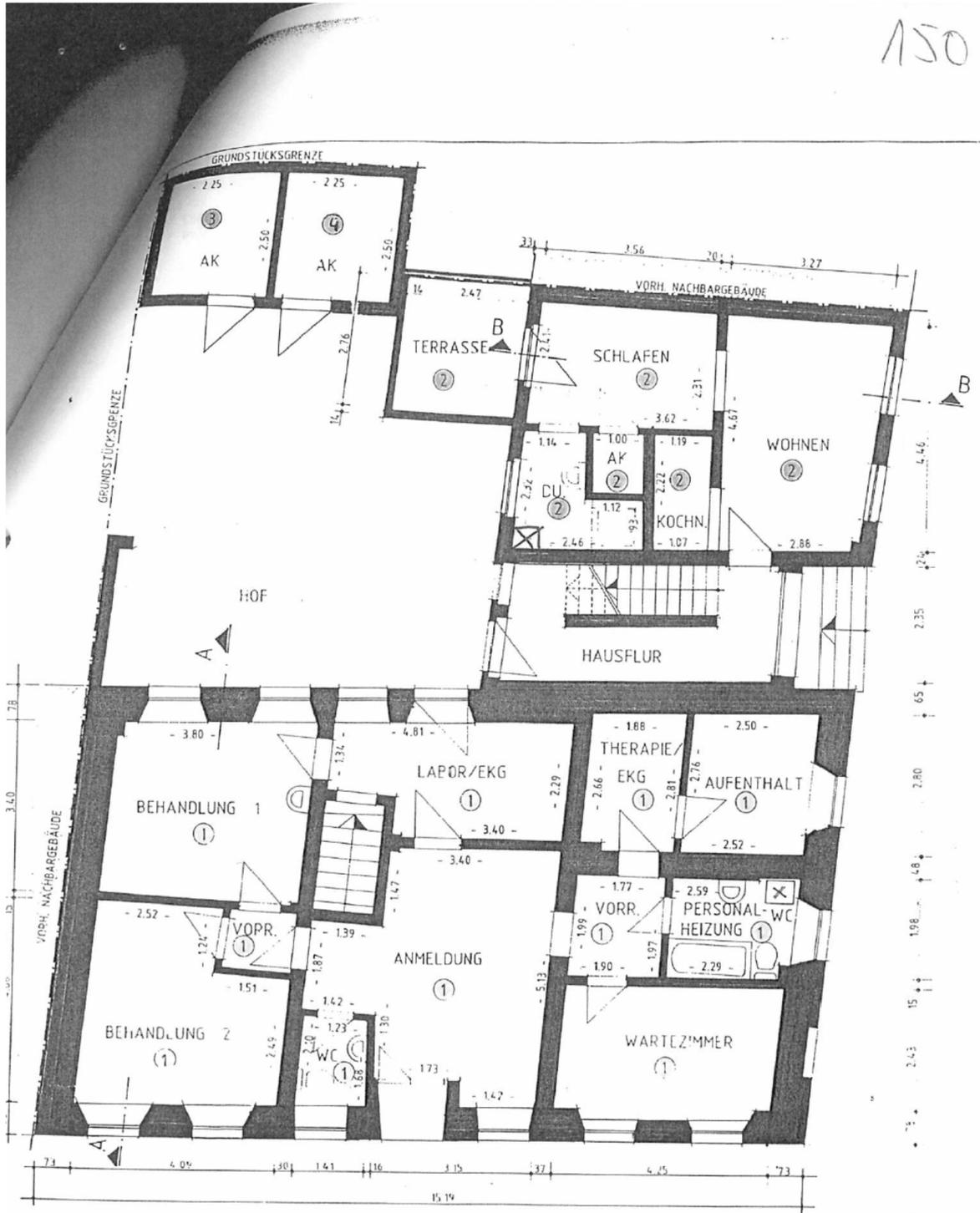
Öffnungszeiten Rathaus:
Mo bis Fr 09.00 – 12.00 Uhr,
und nach Terminvereinbarung

☎ und Info: Eingang Holzberg, Bürgerbüro
P (nur für PKW): Holzberg oder Parkhaus Edelhöfe

Nord/LB Helmstedt
IBAN: DE03 2505 0000 0005 8020 95
BIC: NOLADE2HXXX
Volksbank eG
IBAN: DE20 2709 2555 3022 0645 00
BIC: GENODEF1WFV

Internet: www.stadt-helmstedt.de / www.stadtdereinheit.de / www.facebook.com/Stadthelmstedt Steuer-Nr.: 28/200/03006 USt-ID-Nr.: DE115861636

150



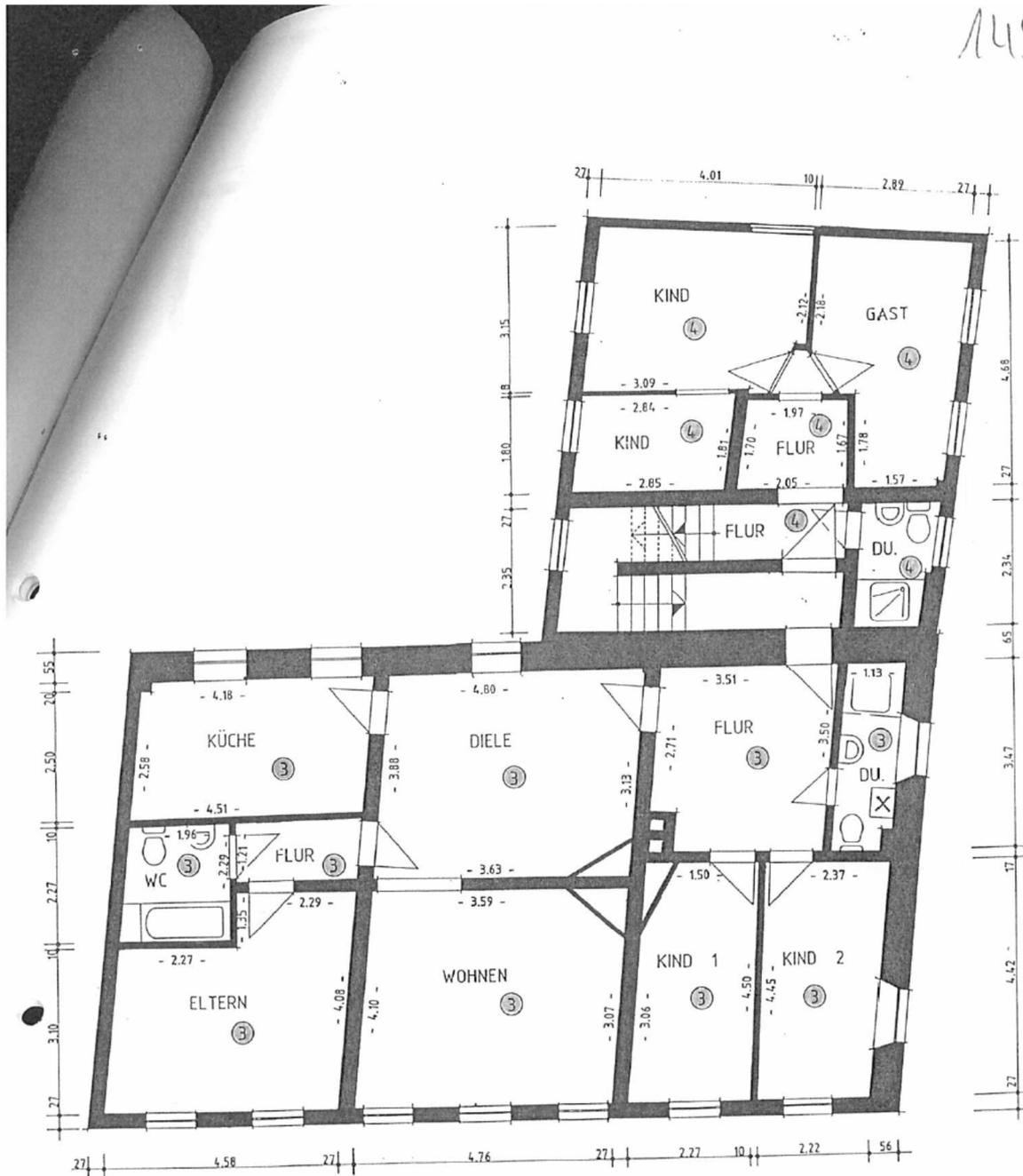
ERDGESCHOSS

Aufteilungsplan 04. Okt. 1999
 zur Bescheinigung vom
 aufgrund des § 7 Abs. 4 des Wohnungs-
 eigentumsgesetzes vom 15.03.1951
 (BGBl. I, S. 175).

Die Stadtdirektorin
 Im Auftrage
 (Kniider)



149



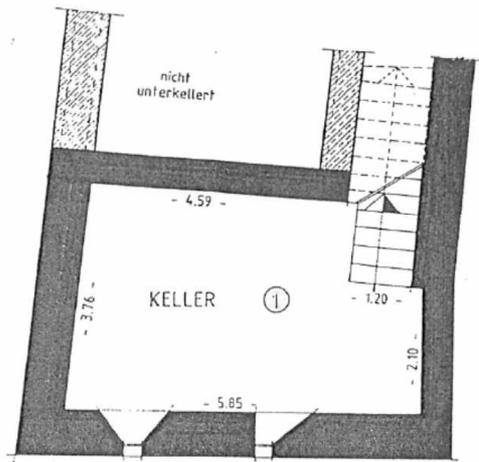
OBERGESCHOSS

Aufteilungsplan 04. Okt. 1999
 zur Bescheinigung vom
 aufgrund des § 7 Abs. 4 des Wohnungs-
 eigentums-gesetzes vom 15.03.1951
 (BGBl. I, S. 175).

Die Stadtdirektorin
 Im Auftrage
 (Kniinder)



148

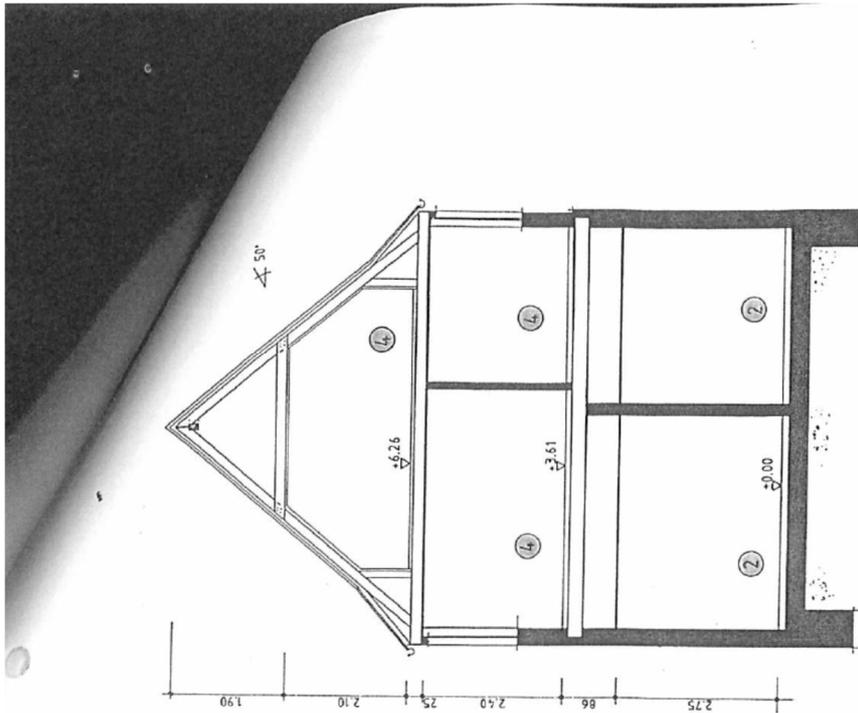


KELLERGESCHOSS

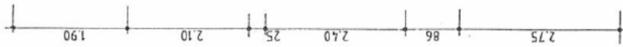
Aufteilungsplan 04. Okt. 1999
zur Bescheinigung vom
aufgrund des § 7 Abs. 4 des Wohnungs-
eigentumsgesetzes vom 15.03.1951
(BGBl. I, S. 175).
Die Stadtdirektorin
Im Auftrage



152

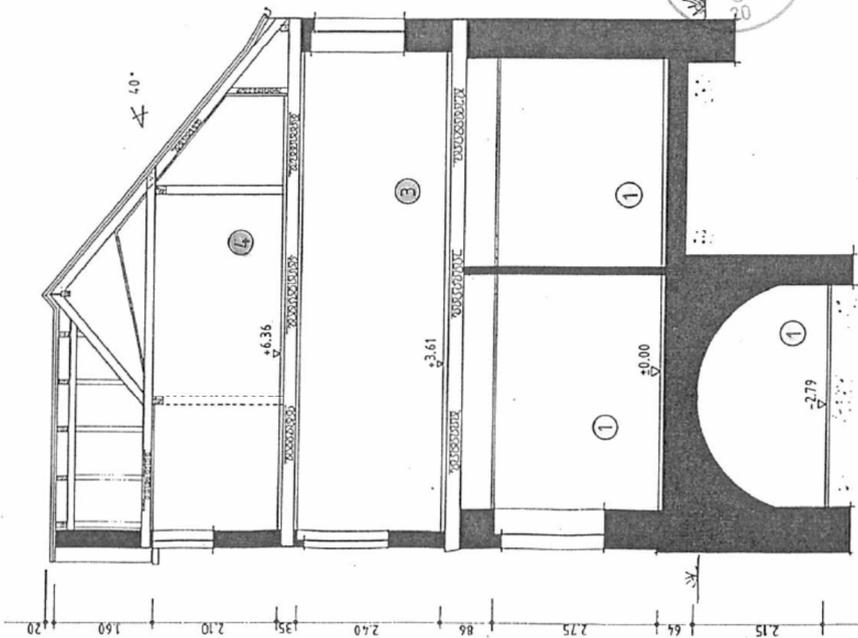


SCHNITT B-B



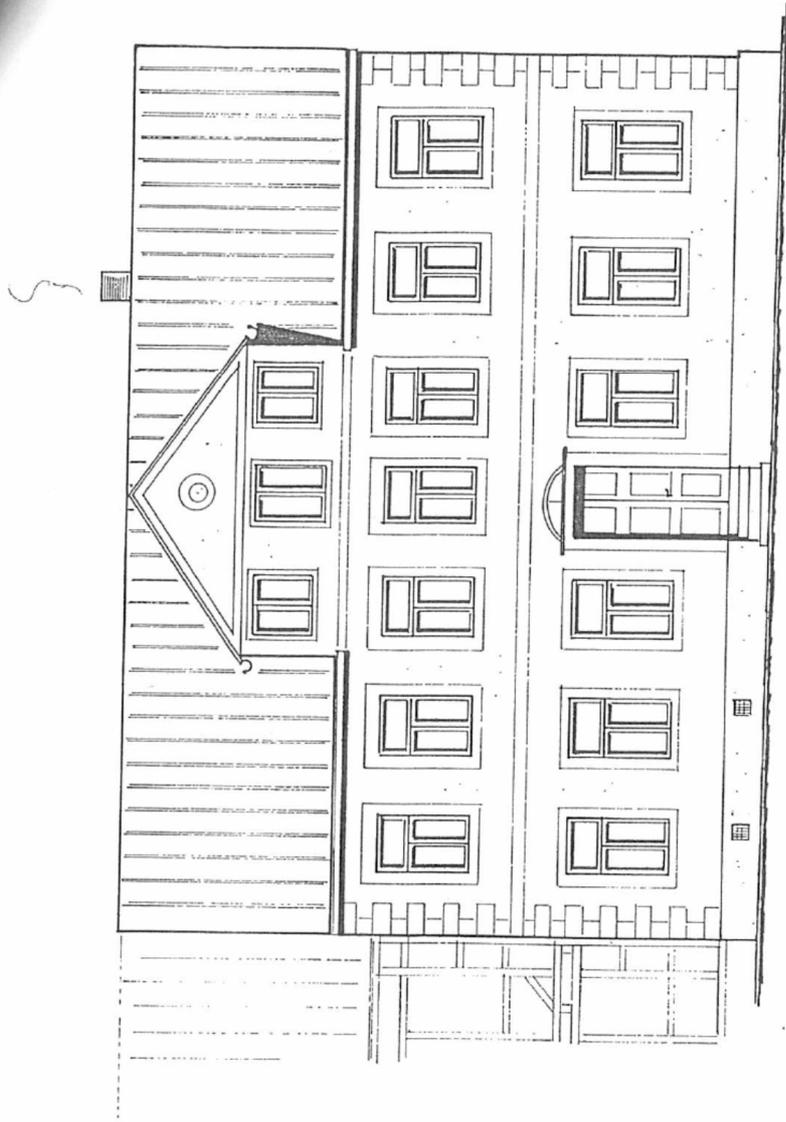
Aufteilungsplan 04. Okt. 1999
zur Bescheinigung vom
aufgrund des § 7 Abs. 4 des Wohnungs-
eigentumsgesetzes vom 15.03.1951
(BGBI. I, S. 175).

Die Stadtdirektorin
Im Auftrage
(Krinider)



SCHNITT A-A

153



OSTANSICHT

Aufteilungsplan 04. Okt. 1999
zur Bescheinigung vom
aufgrund des § 7 Abs. 4 des Wohnungs-
eigentumsgesetzes vom 15.03.1951
(BGBl. I, S. 175).
Die Stadtdirektorin
Im Auftrage
(Kninider)



154

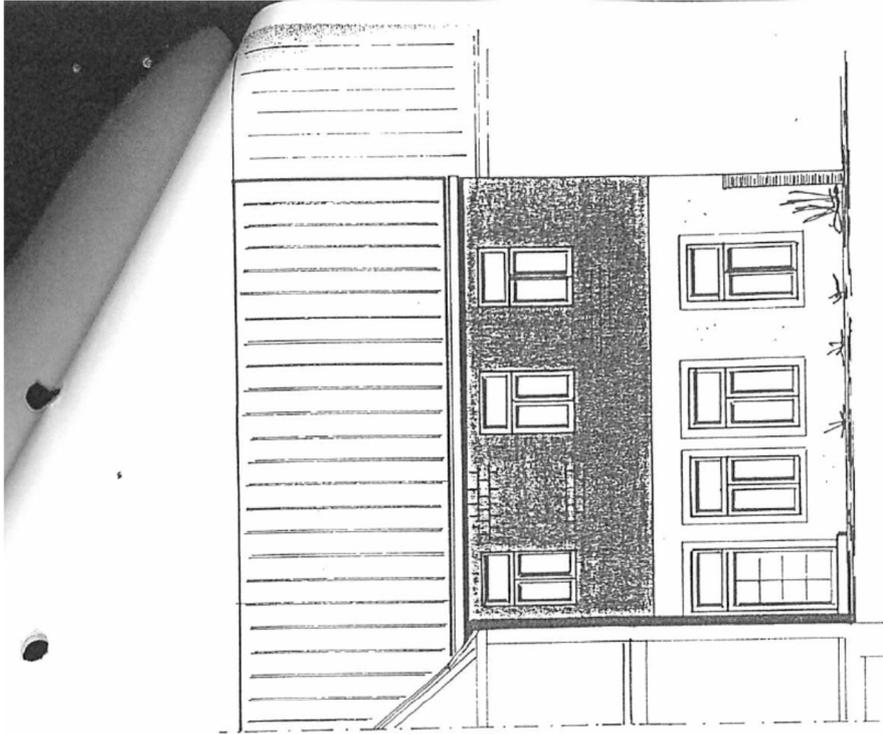


Aufteilungsplan 04. Okt. 1999
zur Bescheinigung vom
aufgrund des § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951
(BGBl. I, S. 175).

Die Stadtdirektorin
Im Auftrage
(Signature)
(Kninider)



155



WESTANSICHT



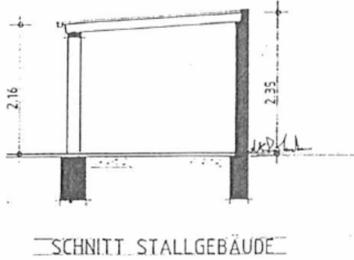
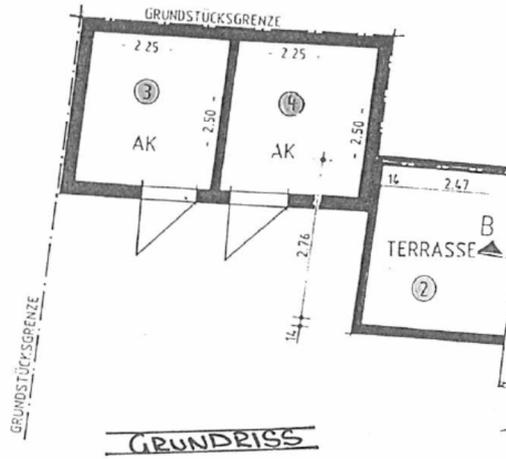
SÜDANSICHT

Aufteilungsplan 04. Okt. 1999
zur Bescheinigung vom
aufgrund des § 7 Abs. 4 des Wohnungs-
eigentumsgesetzes vom 15.03.1951
(BGBl. I, S. 175).

Die Stadtdirektorin
im Auftrage
(Knihder)



156



Aufteilungsplan
zur Bescheinigung vom 04. Okt. 1999
aufgrund des § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951
(BGBl. I, S. 175).

Die Stadtdirektorin
Im Auftrage
(Khinder)



ERNER SIEBERT

BECKER STR. 28 A

- 38350 HELMSTEDT

- TEL. 05351/539256

ARCHITEKT

- FAX 05351/539257

Wohnflächenberechnung

eines Wohn- und Geschäftshauses in Helmstedt, Bötticher Str. 42

Aufteilungsplan 04. Okt. 1999
zur Bescheinigung vom
aufgrund des § 7 Abs. 4 des Wohnungs-
eigentumsgesetzes vom 15.03.1951
(BGBl. I, S. 175).

Die Stadtdirektorin
Im Auftrage
(Kriemhild)

(1) Wohnung EG (Vorderhaus)

Behandlung 1:	$(3,40 + 3,60) / 2 * 3,80$	=	13,30 m ²
Behandlung 2:	$(4,06 + 3,85) / 2 * 4,09 - 1,24 * 1,51$	=	14,30 m ²
Vorraum:	$1,40 * 1,15$	=	1,61 m ²
Labor/EKG:	$4,81 * 2,29 - 1,40 * 0,75$	=	9,96 m ²
Anmeldung:	$(1,60 + 1,75) / 2 * 3,40 + 4,80 * 1,87 +$ $(3,35 + 3,25) / 2 * 1,60 - 1,73 * 0,50$	=	19,09 m ²
WC:	$(2,10 + 1,68) / 2 * 1,30$	=	2,46 m ²
Therapie/EKG:	$(2,66 + 2,81) / 2 * 1,88$	=	5,14 m ²
Aufenthalt:	$(2,76 + 2,80) / 2 * 2,51$	=	6,98 m ²
Vorraum:	$(1,77 + 1,90) / 2 * 1,98$	=	3,63 m ²
Personal-WC/Heizung:	$(2,59 + 2,48) / 2 * 1,98$	=	5,02 m ²
Wartezimmer:	$4,25 * 2,43$	=	10,33 m ²
			<u>91,82 m²</u>

(2) Wohnung EG

Schlafen:	$(2,41 + 2,31) / 2 * 3,62$	=	8,54 m ²
Dusche:	$(2,46 + 2,25) / 2 * 2,22 - 1,12 * 1,32$	=	3,75 m ²
AK:	$1,00 * 1,20$	=	1,20 m ²
Kochnische:	$(1,19 + 1,07) / 2 * 2,22$	=	2,51 m ²
Wohnen:	$(3,27 + 2,88) / 2 * 4,67$	=	14,36 m ²
Terrasse:	$2,74 * 2,76 * 1/2$	=	3,78 m ²
			<u>34,14 m²</u>

(3) Wohnung OG (Vorderhaus)

Küche:	$(4,40 + 4,50) / 2 * 2,50$	=	11,13 m ²
WC:	$(1,96 + 2,15) / 2 * 2,28$	=	4,69 m ²
Flur:	$(2,40 + 2,25) / 2 * 1,21$	=	2,81 m ²
Eltern:	$4,50 + 4,08 - 2,27 * 1,35$	=	5,52 m ²
Diele:	$4,80 * 3,88 - 1,17 * 0,75 / 2$	=	18,19 m ²

108

12

Wohnen:	$4,76 * 4,10 - 1,17 * 1,03 / 2$	=	18,91 m ²
Flur:	$3,50 * 3,51 - 0,50 * 0,75$	=	11,91 m ²
Dusche:	$3,47 * 1,13$	=	3,92 m ²
Kind 1:	$(2,10 + 2,27) / 2 * 4,50 - 0,60 * 1,44 / 2$	=	9,40 m ²
Kind 2:	$(2,22 + 2,37) / 2 * 4,45$	=	10,21 m ²
			<u>96,69 m²</u>

(4) Wohnung OG/DG

Kind:	$4,01 * 2,12 + (3,85 + 3,50) / 2 * 1,03 + 2,84 * 1,81 =$	17,43 m ²
Gast:	$2,18 * 2,89 + (2,89 + 2,10) / 2 * 0,80 +$ $(1,80 + 1,65) / 2 * 1,78$	= 11,37 m ²
Flur:	$(1,97 + 2,05) / 2 * 1,67 + 2,50 * 1,00$	= 5,86 m ²
Dusche:	$(1,50 + 1,25) / 2 * 2,34$	= 3,22 m ²
Küche:	$(4,90 + 4,77) / 2 * 3,00 + (4,90 + 4,77) *$ $0,90 * 1/2$	= 18,86 m ²
Diele:	$(2,90 + 3,10) / 2 * 2,38 + 0,45 * 2,38 * 1/2 -$ $0,70 * 1,10$	= 6,91 m ²
Flur:	$(2,85 + 2,90) / 2 * 0,85 + 0,45 * 0,85 * 1/2 +$ $(2,25 + 2,28) / 2 * 1,70$	= 6,49 m ²
WC:	$(1,25 + 1,30) / 2 * 2,00 + (0,45 + 0,35) / 2 * 1,60$ $+ 0,45 * 1,60 * 1/2 + 1,25 * 0,60$	= 4,30 m ²
Essen:	$(2,35 + 2,50) / 2 * 1,06 + 4,55 * 2,35 + 4,55 *$ $1,24 / 2 - 0,50 * 0,80$	= 15,68 m ²
Wohnen:	$6,10 * 4,80 + 1,30 * 4,88 * 1/2$	= 32,45 m ²
Sauna:	$1,33 * 1,40 + 1,22 * 1,33 * 1/2$	= 2,67 m ²
Bad:	$2,84 * 1,40 + 2,84 * 1,28 * 1/2$	= 5,79 m ²
Schlafen:	$4,39 * 2,10 + 4,41 * 1,55 * 1/2$	= 12,64 m ²
		<u>143,67 m²</u>

Aufteilungsplan

04. Okt. 1999
zur Bescheinigung vom
aufgrund des § 7 Abs. 4 des Wohnungs-
eigentumsgesetzes vom 15.03.1951
(BGBl. I, S. 175).



Die Stadtdirektorin
Im Auftrage
(Kriinider)

ERNER SIEBERT

ALBECKER STR. 28 A

- 38350 HELMSTEDT

- TEL. 05351/539256

- FAX 05351/539257

ARCHITEKTAufteilung der Promille-Anteile

eines Wohn- und Geschäftshauses in Helmstedt, Bötticher Str. 42

I. Gesamtwohnfläche:366,32 m² → 1000 ‰II. Berechnung:

1000 / 366,32 = 2,73

III. Zusammenstellung:

(1) Wohnung EG (Vorderhaus)	91,82 m ² x 2,73	→	251 ‰
(2) Wohnung EG	34,14 m ² x 2,73	→	93 ‰
(3) Wohnung OG (Vorderhaus)	96,69 m ² x 2,73	→	264 ‰
(4) Wohnung OG/DG	143,67 m ² x 2,73	→	392 ‰
			1000 ‰

Aufteilungsplan
zur Bescheinigung vom 04. Okt. 1999
aufgrund des § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951
(BGBI. I, S. 175).

Die Stadtdirektorin
im Auftrage
(Krhinder)



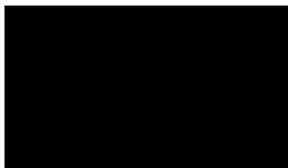


STADT HELMSTEDT

Stadt der Einheit

Der Bürgermeister

Stadt Helmstedt, Markt 1, 38350 Helmstedt



Ihr/e Ansprechpartner/-in
Planen und Bauen
Herr Bittner
Tel. 05351/175210
Fax 05351/595714
E-Mail andreas.bittner@stadt-helmstedt.de

Rathaus, Markt 1 38350 Helmstedt
 Telefon: (05351) 170 Vermittlung
 Telefax: (05351) 595714
 E-Mail: rathaus@stadt-helmstedt.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens (Bei Antwort bitte angeben)
 Unser Zeichen

Datum

5210

14.12.2021

Sanierungsgebiet Nordwestliche Altstadt

Sehr geehrte Grundstückseigentümer des Grundstückes Badergasse,

Ihr Grundstück befindet sich seit dem 17.11.2021 im Sanierungsgebiet Nordwestliche Altstadt. Sie werden zeitnah Post vom Katasteramt über einen Eintrag in Ihr Grundbuch bekommen. Keine Panik. Das ist ein formaler Akt. Die Vorteile überwiegen.

Sie fragen sich bestimmt, was bedeutet das jetzt konkret?

Grundsätzlich besteht nun für Sie die Möglichkeit Fördermittel für Modernisierungsmaßnahmen bei der Stadt zu beantragen (Förderhöhen werden noch ermittelt).

Welche Arbeiten können gefördert werden?

Im Haus – z.B. Elektrik, Sanitär, Bad, Modernisierung der Wohnungen, etc.

Am Haus – z.B. Dach, Fassade, Fenster etc.

Reine Verschönerungen wie Anstrich oder tapezieren fallen nicht darunter!

Bevor Sie jedoch gleich loslegen wollen: Vor der Auftragserteilung muss unbedingt ein Vertrag mit der Stadt geschlossen werden. Rückwirkende Förderungen sind nicht möglich.

Zusätzlich besteht zudem dann auch für private Eigentümer die Möglichkeit, durch Sonderabschreibungen die verbleibenden Kosten in der Einkommenssteuererklärung anzugeben und damit Steuern zu sparen.

- **Für Baumaßnahmen in den öffentlichen Bereichen (Straßen, Gehwege und Plätze) werden keine Anliegerbeiträge erhoben.**

♿ Eingang: Holzberg
 P (nur für PKW) Holzberg / Parkhaus Edelhöfe
 Öffnungszeiten: Mo bis Fr 08.30 – 12.15 Uhr
 Mo und Do 14.00 – 17.00 Uhr

Nord/LB Helmstedt
 Kto.-Nr.: 5 802 095 BLZ: 250 500 00
 IBAN: DE03 2505 0000 0005 8020 95
 BIC: NOLADE2HXXX

Volksbank Helmstedt eG
 Kto.-Nr.: 102 250 400 BLZ: 271 900 82
 IBAN: DE15 2719 0082 0102 2504 00
 BIC: GENODEF1HMS

Internet: www.stadt-helmstedt.de / www.stadtderinheit.de / www.facebook.com/StadtHelmstedt Steuer-Nr.: 28/200/03006 USt-ID-Nr.: DE115861636

2

Es gibt darüber hinaus ein paar weitere Auflagen und Anforderungen, die entweder im Verwaltungsdeutsch auf der Homepage unter



<https://www.stadt-helmstedt.de/wirtschaft-bauen/sanierungsgebiete/nordwestliche-altstadt.html>

nachzulesen sind,

oder gern auf telefonische Rückfrage von mir (05351/175210) erläutert werden,

oder in einer Infoveranstaltung im Gebiet im Januar/Februar, zu der noch eine Einladung erfolgt, vorgestellt und ausführlich besprochen werden.

Kurz Zusammenfassung:

Auflagen und Anforderungen	Erfahrung aus den anderen Gebieten
Wertsteigernde Maßnahmen oder Veränderungen am Gebäude sowie Miet- und Pachtverträge sind vorher anzuzeigen.	- dies erledigt sich meist durch Anfragen auf Förderung, letzteres kommt nicht so häufig vor.
Für Grundstücksverkäufe, die Eintragung von Grundschulden, Baulasten und Grundstückstausch oder –schenkungsverträge erfolgt eine Prüfung durch die Stadt.	- hier übernimmt der dazu benötigte Notar die Abfrage. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft – in nur wenigen Fällen gab es Diskussionen.
Am Ende der Sanierung (nach 10- 12 Jahren) ist ein Ausgleichsbetrag zu zahlen.	- in den bereits beendeten Gebieten in der Stadt lag dieser zwischen 0 - 5 € pro m ² Grundstücksfläche. Hier kommt es darauf an wie viel in der Umgebung des Grundstückes in den Jahren saniert wurde. Ein konkreter Wert kann daher noch nicht genannt werden.

Und - die Eigentümer im Innenstadtbereich haben bereits Erfahrungen mit der Sanierung und auch den damit verbundenen Auflagen. Sofern Ihnen einige bekannt sind, fragen Sie bei Gelegenheit mal nach. Ich bin mir sicher, dass bisher fast immer praktische und gute Lösungen für beide Seiten im Umgang miteinander bestätigt werden.

Wünschen Sie weitere Informationen oder Unterlagen, dann scheuen Sie sich nicht mich anzurufen oder anzumailen. Alles was wir hier haben an weiteren Infos – wie Gebietsangrenzungen, Gesetzestexte etc.- stellen wir Ihnen dann digital oder als Ausdruck zur Verfügung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Bittner)



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht – Eingang Badergasse



KfZ-Stellplätze im Sondereigentum



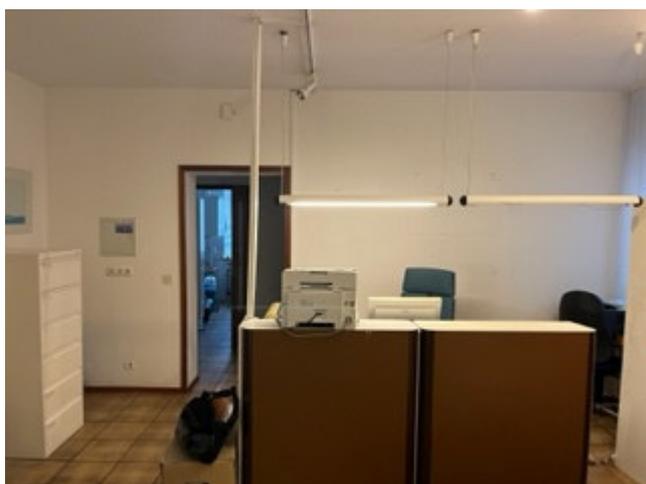
Hausansicht - Badergasse



Hausansicht – Hauseingang Badergasse



Hausansicht – Eingang Bötticher Str.



Praxis - Anmeldung



Praxis - Anmeldung



Praxis



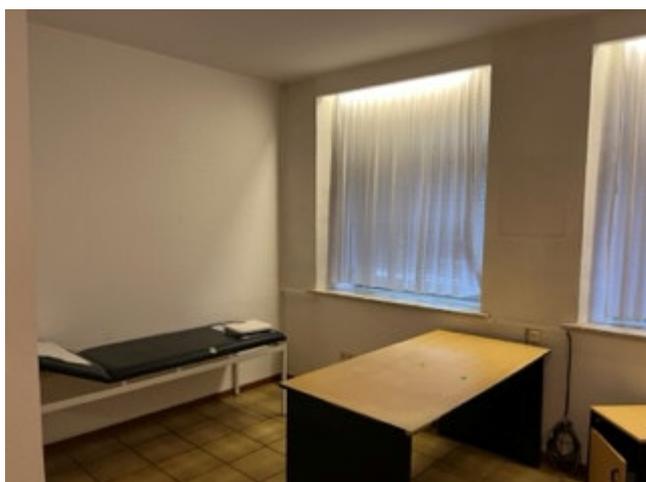
Praxis - Anmeldung



Praxis - Anmeldung



Praxis - Behandlungsraum



Praxis - Behandlungsraum



Praxis – Gäste-WC



Praxis - Küche



Praxis, Labor



Praxis – Zugang Innenhof



Praxis



Praxis - Warteraum



Praxis - Warteraum



Praxis - Bad



Praxis - Bad



Praxis – Heizung



Praxis



Praxis



Praxis



Innenhof



Innenhof



Gemeinsames Treppenhaus



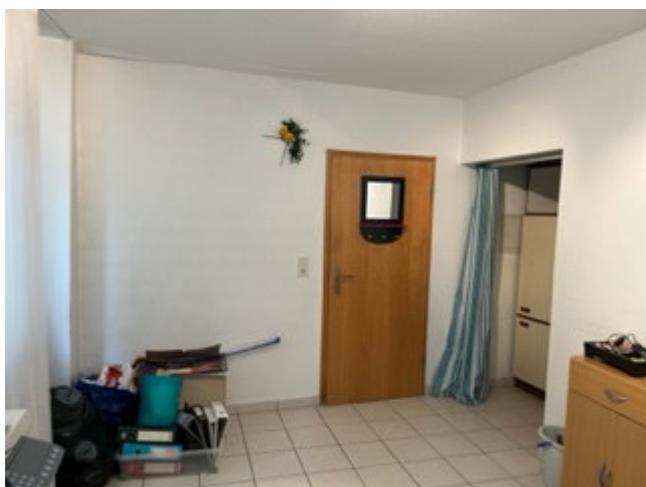
Gemeinsames Treppenhaus – Eingang



Zähler



Wohnung 2 (Appartement)



Wohnung 2 (Appartement)



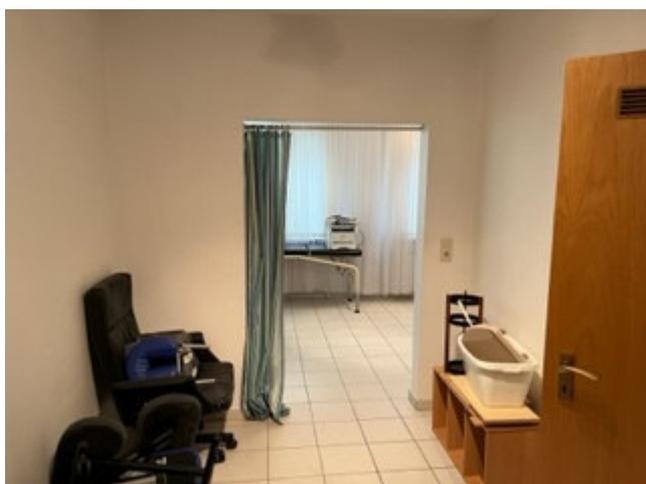
Wohnung 2 (Appartement)



Wohnung 2 (Appartement)



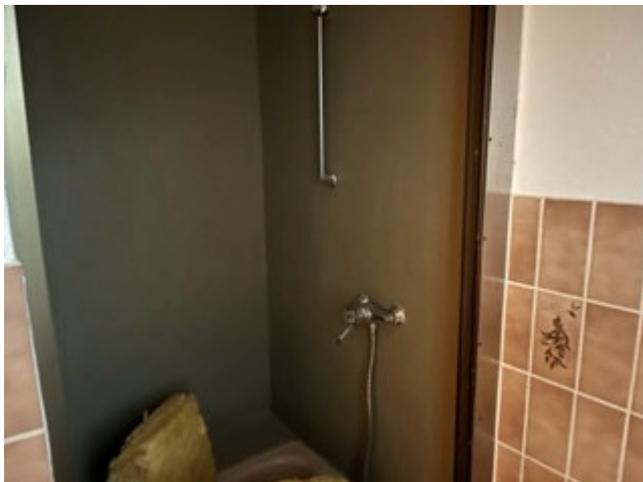
Wohnung 2 (Appartement)



Wohnung 2 (Appartement)



Wohnung 2 (Appartement)



Wohnung 2 (Appartement)



Wohnung 2 (Appartement)



Wohnung 2 (Appartement)



Innenhof



Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



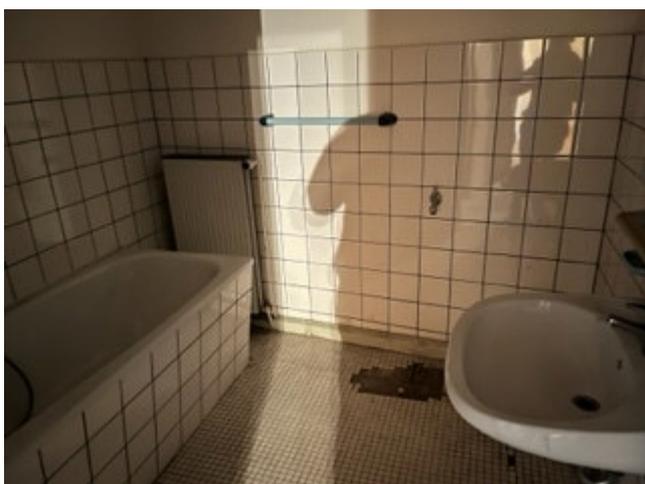
Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



Wohnung 3 (1.OG)



Praxis - Kellerabgang



Praxis - Keller



Praxis – Keller