

## Handwerker aufgepasst! Zwei Reihenhäuser in guter Lage von Duderstadt



Objektnummer:	0695
Wohnfläche:	426 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche:	289 m <sup>2</sup>
Grundstück:	732 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1900
Kaufpreis:	199.000,00 EUR
Käuferprovision:	5,95 % inkl. ges. MwSt. Die Provision ist verdient und fällig nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat mit dem Verkäufer ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Die beiden nebeneinanderliegenden denkmalgeschützten Reihenhäuser stehen in attraktiver Lage von Duderstadt.

Das linke Haus ist ein Wohn- und Geschäftshaus. Im 1. und 2. OG befindet sich eine Wohneinheit mit ca. 266 qm Wohnfläche. Das EG umfasst auf ca. 209 qm eine ehemalige Bäckerei mit Ladenlokal und angrenzender Backstube. Ein Umbau der Gewerbeeinheit zu einer Wohneinheit wäre hier vorstellbar. Stromleitungen wurden im Haus bereits erneuert.

Das rechte Haus müsste umfassend saniert werden. Es erstreckt sich ebenfalls über 3 Etagen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 160 qm. Die Gewerbeeinheit im EG hat eine Größe von ca. 80 qm.

Zwei Garagen und ein kleiner Garten erhöhen die Attraktivität der Immobilie.

Sollte Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt sein, rufen Sie uns bitte an.

Weitere Immobilien finden Sie unter : [www.s-immobilien.de](http://www.s-immobilien.de)

### Kontakt

Anbieter  
Sparkasse Duderstadt  
Immobiliencenter  
Bahnhofstraße 41  
37115 Duderstadt

Ihre Ansprechpartnerin:  
Monika Rexhausen  
Tel: 05527 83-332  
Fax: 05527 83-190  
monika.rexhausen@spk-duderstadt.de

Ihr Ansprechpartner:  
Kai Kurlinkus  
Tel: 05527-83-333  
Fax: 05527 83-190  
kai.kurlinkus@spk-duderstadt.de

**Eine Besichtigung ist nach Rücksprache mit unserem Immobiliencenter möglich.  
Wir stehen Ihnen auch gern für Fragen und weitere Informationen zur Verfügung.**

#### Geschäftsbedingungen:

Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Objektdaten stammen vom Anbieter. Eine Gewähr für die Richtig- und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung der Courtage, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die Courtage inklusive Mehrwertsteuer ist bei Abschluss eines Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Bei Direktverhandlung ist auf uns Bezug zu nehmen und uns über das Ergebnis Nachricht zu geben. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit uns und der Käuferseite vorgenommen werden.



## Details:

Denkmalschutz



### Geschäftsbedingungen:

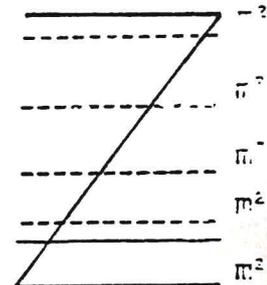
Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Objektdaten stammen vom Anbieter. Eine Gewähr für die Richtig- und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung der Courtage, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die Courtage inklusive Mehrwertsteuer ist bei Abschluss eines Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Bei Direktverhandlung ist auf uns Bezug zu nehmen und uns über das Ergebnis Nachricht zu geben. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit uns und der Käuferseite vorgenommen werden.

Bauvorhaben: Anbau zugleich Umbau am Hintergebäude

Bauherr/in: VIETH, Karl, Bäckermeister

Bauort: Steintorstraße Nr. 33 in 3408 Duderstadt

1. Fläche des anrechenbaren Baugrundstücks (§ 19 (3) BauNVO)
- 1.1 Fläche des Baugrundstücks (§ 4 Nieders. Bauordnung vom 23.7.1973) - Nds. GVBl. Nr. 28/73 S. 259 -
- 1.2 ggf. hinzuzurechnende Fläche (§ 21 a (2) BauNVO) +
- 1.3 nicht anrechenbare (abzusetzende) Fläche (§ 19 (3) BauNVO) (-)



anrechenbare Fläche nach überschläglicher Ermittlung → rd. = 405,00 m²

2. Berechnung der Grundfläche (GRZ)

Gebäudeteil mit Nutzungsart	Länge	Breite	Fläche
-----------------------------	-------	--------	--------

2.1 vorhanden:

- |                         |                         |                             |                        |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| 2.11) Vorderhaus        | $\frac{8,25 + 7,50}{2}$ | $\times 11,25$              | $= 88,59 \text{ m}^2$  |
| 2.12) Lichthof + Kühlg. | $\frac{7,00 + 8,25}{2}$ | $\times \text{i.M. } 3,30$  | $= 25,16 \text{ m}^2$  |
| 2.13) Hinterhaus        | $\frac{8,75 + 9,85}{2}$ | $\times \text{i.M. } 12,50$ | $= 116,25 \text{ m}^2$ |
| ./. Nachbar             | $2,40 \times 8,0$       | $= - 19,20$                 | $= 97,05 \text{ m}^2$  |
| 2.14) Wirtschaftsgeb.   | $2,95$                  | $\times 13,25$              | $= 39,09 \text{ m}^2$  |
| 2.15) Garagen           | $5,50$                  | $\times 6,50$               | $= 35,75 \text{ m}^2$  |
| <u>Zwischensumme =</u>  |                         |                             | <u>285,64 m²</u>       |

2.2 geplant:

- 2.21) Anbau zum Hinterhaus nach 2.13
- |  |                          |               |                       |
|--|--------------------------|---------------|-----------------------|
|  | $\frac{5,375 + 5,85}{2}$ | $\times 3,00$ | $= 16,84 \text{ m}^2$ |
|--|--------------------------|---------------|-----------------------|

insgesamt: 302,48 m²

$$\text{GRZ vorh.} = \frac{\text{vorh. Grundfläche}}{\text{anrechenbare Fläche des Baugrundstücks}} = \frac{285,64}{405,00} = \underline{\underline{0,705}}$$

$$\text{GRZ vorh.+gepl.} = \frac{\text{gepl. Grundfläche}}{\text{anrechenbare Fläche des Baugrundstücks}} = \frac{302,48}{405,00} = \underline{\underline{0,747}}$$

Hinweis:

Gem. § 21 a (3) BauNVO sind auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 3) überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten.

Darüber hinaus können sie ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zul. Grundfläche zugelassen werden

1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten,
2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.76 - BGBI. I S. 3281 - im Bebauungsplan festgesetzt sind. § 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Anwendung.

3. Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ)

Gebäudeteil mit Nutzungsart	Geschoß	Länge	Breite	Fläche
-----------------------------	---------	-------	--------	--------

3.1 vorhanden:

3.11 Vorderhaus:

3.11,1 Erdgeschoß = Titel 2.11) =  $88,59\text{m}^2$

3.11,2 Obergeschoß = wie vor =  $88,59\text{m}^2$

3.11,3 Dachgeschoß = rd.  $\frac{2}{3} \times 88,59 = 59,00\text{m}^2$

= 236,18m

3.12) Hinterhaus:

3.12,1 Erdgeschoß = rd. Titel 2.13) =  $97,05\text{m}^2$

3.12,2 Obergeschoß =  $\frac{6,60 + 6,35}{2} \times 7,20 = 46,62\text{m}^2$

= 143,67m

3.2 geplant:

Zwischensumme = 379,85m

3.21) Erweiterung im Erdgeschoß

$\frac{5,375 + 5,25}{2} \times 3,00 = 16,24\text{m}$

insgesamt: 396,69m

$$\text{GFZ vorh.} = \frac{\text{vorh. Geschoßfläche}}{\text{anrechenbare Fläche des Baugrundstücks}} = \frac{379,85}{405,00} = \underline{\underline{0,938}}$$

$$\text{GFZ vorh.+gepl.} = \frac{\text{gepl. Geschoßfläche}}{\text{anrechenbare Fläche des Baugrundstücks}} = \frac{396,69}{405,00} = \underline{\underline{0,979}}$$

Hinweis: (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. ausgebauten Dachgeschoss talseitig offenes Untergeschoß - sog. TU-Ausbildung) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt. Ebenso ist ggf. § 21 a Abs. 4 und 5 bei der Ermittlung der GFZ mit zu beachten.

Duderstadt, den 08.07.1992

Ort


  
 (Architekt)


  
 (Bauherr/in)

Anlage zum Bauschein Nr. ....

Duderstadt, den.....

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage



# BAUEINGABEPERMISSION

baurechtlich geprüft.  
 in den Anlagen, Aufträgen u. Hinweisen des Bauzweck-  
 Antrags zum Bauseinreichen Nr. 21042  
 Duderstadt, den 20.8.92

Der Stadt/Direktor  
 Im Rathaus

ZUM UMBAU ZUGLEICH ANBAU

AM LINTBERGERBÄUDE MIT  
 BACKSTUBE

AUF DEM GRUNDSTÜCK  
 DER BÄCKEREI VIETH  
 STEINTORSTRASSE NR. 33  
 IN 3408 DUDERSTADT

## SCHNITT, ANSICHT

M. 1:100

BAUWEISE "I"  
 KARL VIETH  
 STEINTORSTRASSE NR. 33  
 3408 DUDERSTADT

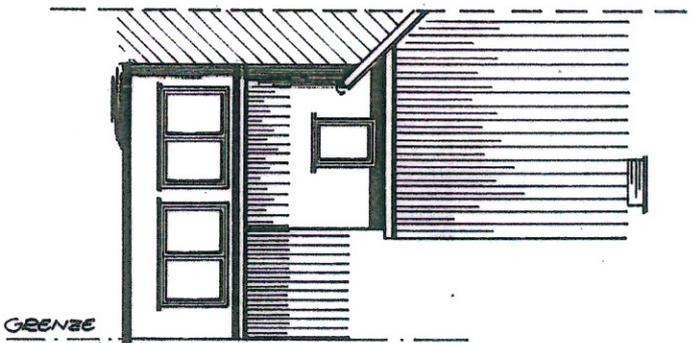
*21/1*

AUFGESTELLT "I"

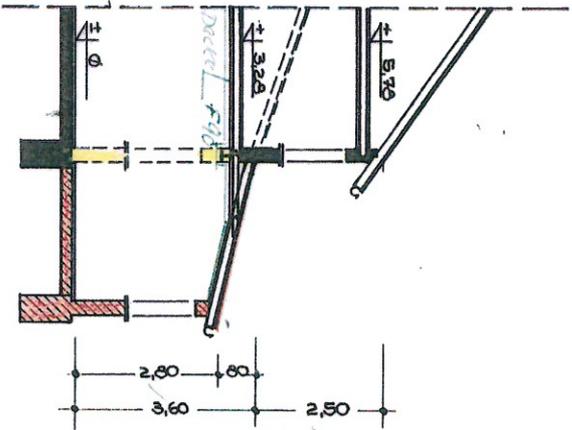
MARKTSTRASSE NR. 37  
 3408 DUDERSTADT, D. 02.07.1992

**Reinhard Blank**  
 Architekt AKN 7130

Marktstraße 37  
 3408 Duderstadt  
 Tel. Nr. 055 27172308  
 i.d. 60/10/10/10



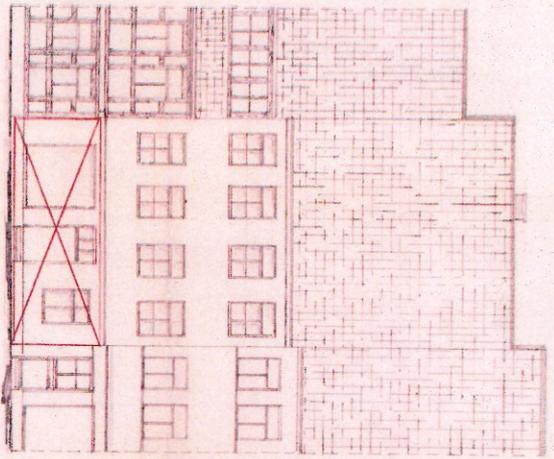
NORD - OST - ANSICHT  
 = HOFANSICHT



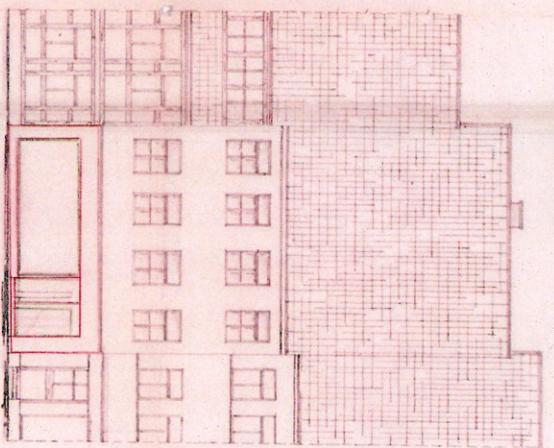
SCHNITT I

MASSE SIND GEBOREN AUF MASS ENTNOMMEN  
 UND MÜSSEN VOR ANWENDUNG AN OET  
 UND STELLE GEPRÜFT WEEDEN !

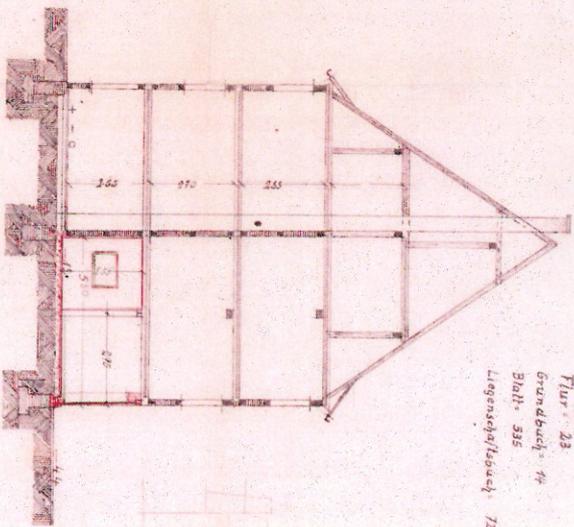
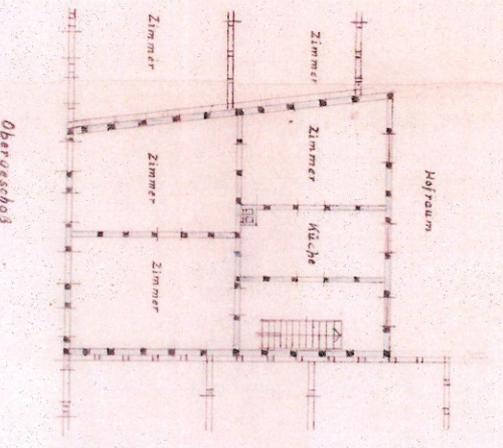
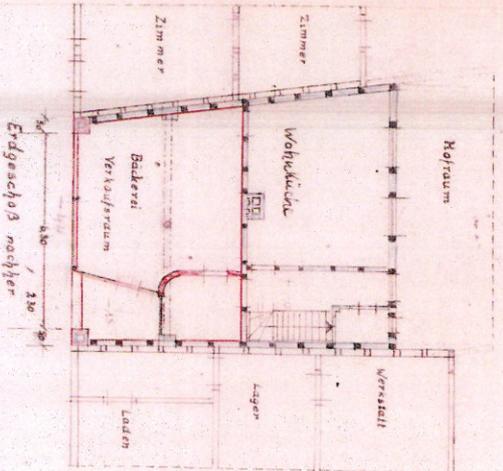
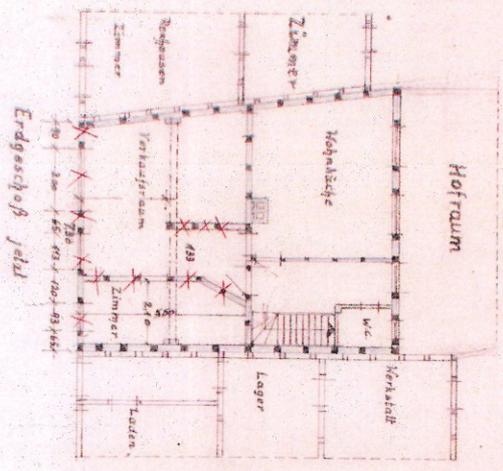
■ VORHANDEN  
 ■ ABBRUCH  
 ■ NEU



Straßenansicht jetzt

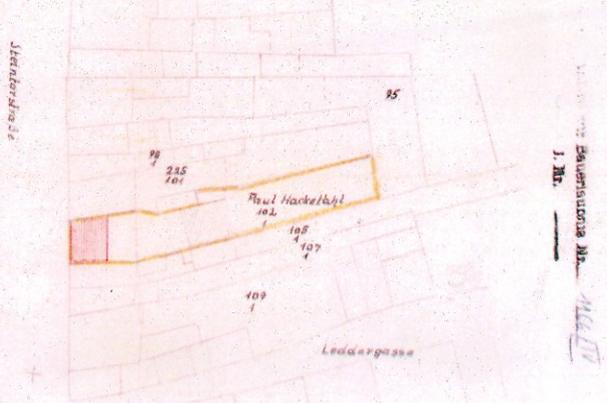


Straßenansicht nachher



Schnitt

Flur 23  
Grundbuch 44  
Blatt 535  
Liegenschaftsbuch 723



1. Nr. 102



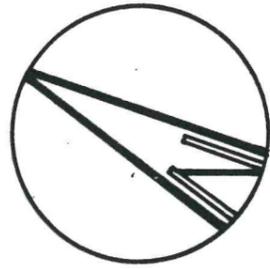
Zeichnung

zur Veränderung des Verkaufsraumes  
in Duderstadt, Steinbockstraße 33  
Grundstückbesitzer: Bäckermeister  
Paul Hackethal  
Duderstadt, den 15. 1. 1912

Der Bauherr: Paul Hackethal  
Der Aufführende: August Böhmer  
Duderstadt

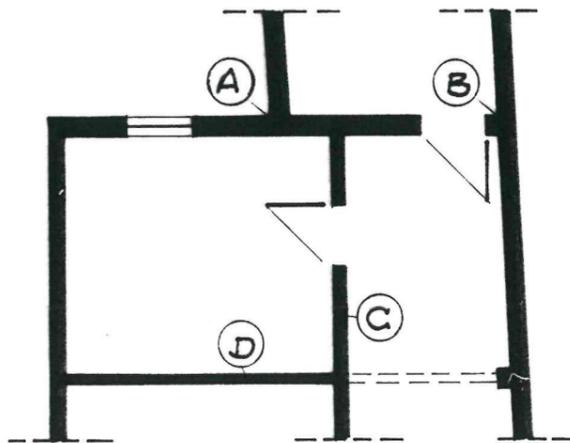




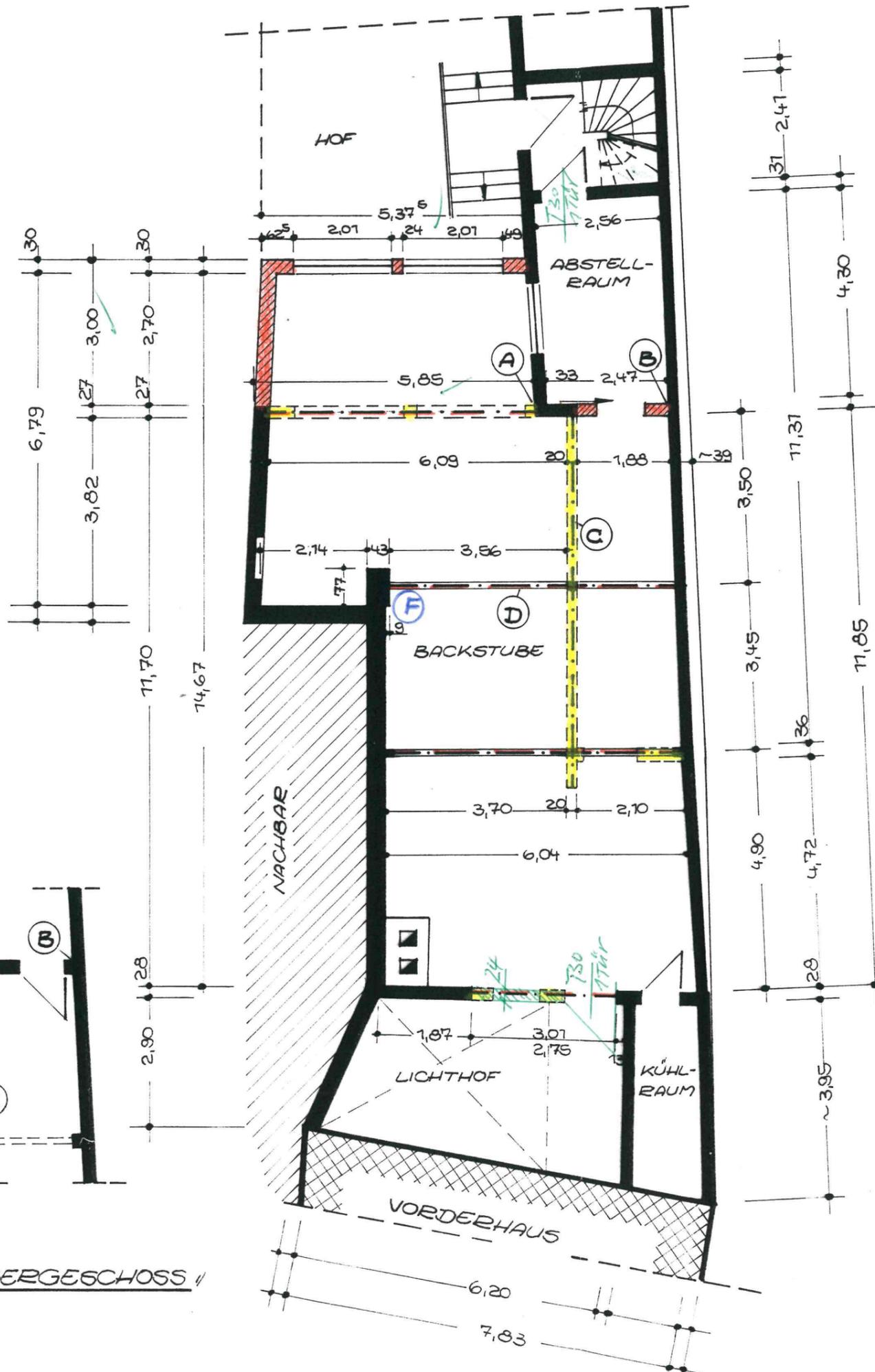


MASSE SIND VOEH. PLAN-  
UNTERLAGEN UND GROEBEM  
AUFMASS ENTNOMMEN UND  
MÜSSEN VOR ANWENDUNG  
AN ORT U. STELLE GEPRÜFT  
WERDEN!

- VORHANDEN
- NEU
- ABBREUCH



AUSSCHNITT - OBERGESCHOSS II



Bauaufsichtlich geprüft.  
(Bedingungen, Auflagen u. Hinweise des Bauschei-  
nes sind zu beachten)  
Anlage zum Bauschein Nr. 210192  
20.8.92

# BAUEINGABEPLANUNG

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage  
*[Signature]*

ZUM UMBAU ZUGLEICH ANBAU  
AM HINTERGEBÄUDE MIT  
BACKSTUBE

AUF DEM GRUNDSTÜCK DER  
BÄCKEREI VIETH  
STEINTORSTRASSE NR. 33  
IN 3408 DUDERSTADT

## ERDGESCHOSS

M. 1:100

BAUHERE II  
KARL VIETH  
STEINTORSTRASSE NR. 33  
3408 DUDERSTADT

*[Signature]*

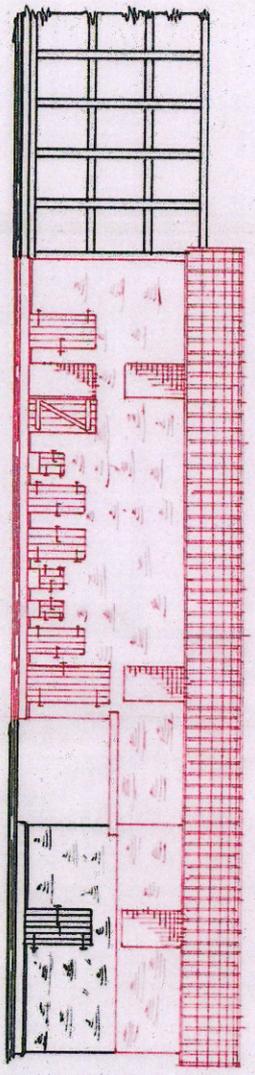
AUFGESTELLT II  
MARKTSTRASSE NR. 37  
3408 DUDERSTADT, D. 01.07.1992

**Reinhard Blank**  
Architekt AKN 7138  
Marktstraße 37  
3408 Duderstadt  
Tel. Nr. 055 27172303  
*[Signature]*

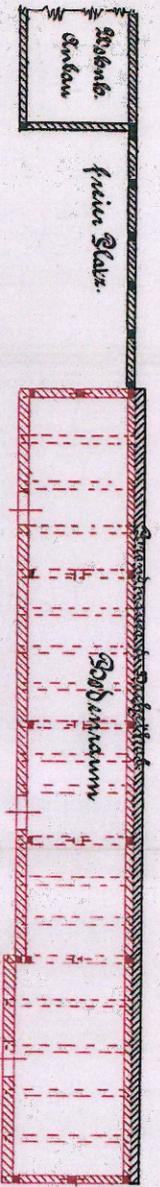
*Handwritten note at the top right of the page.*

Zeichnung zum Neubau eines Wintergebäudes für den Schneidmeister Winnich zu Gruberstadt

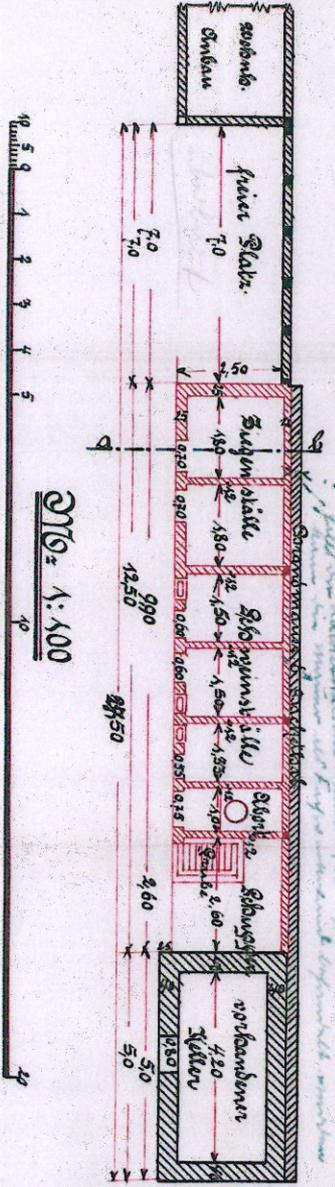
Obere Ansicht



I Stock mit Bodenplatte

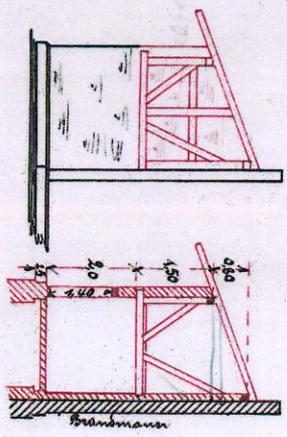


Grundriss

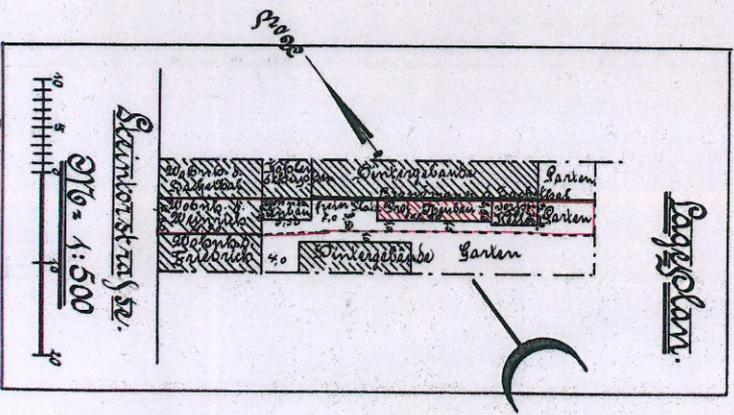


Steinertstraße Nr. 50. St. 473.

Südensicht Schneidwerkst.-k.



Lageplan

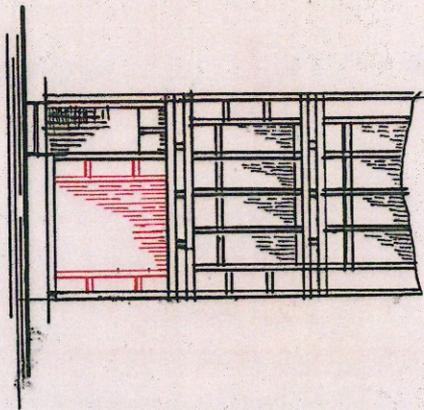


*Handwritten notes at the bottom left, including 'an. Weinm.' and 'an. Schneidm.'.*

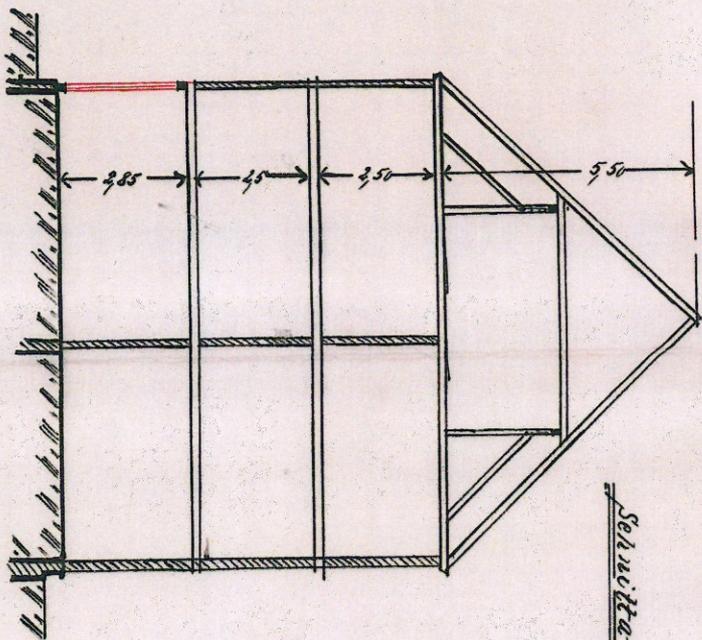
Rechnung

Zur Anlage eines Ladenaumzugs für den Schneidermeister  
 Franz Köllmar in Duderstadt, Steinbohrstr. H. 1423.

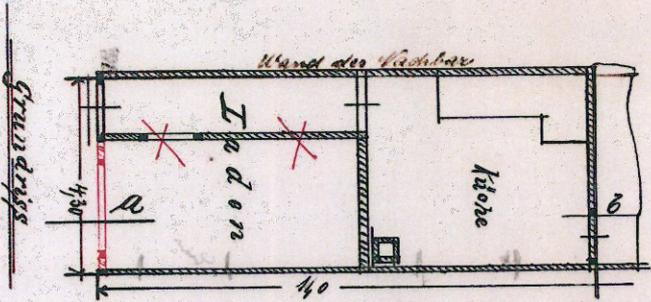
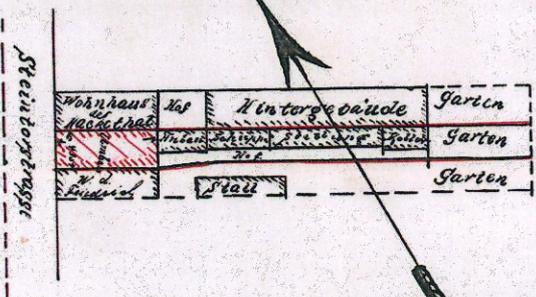
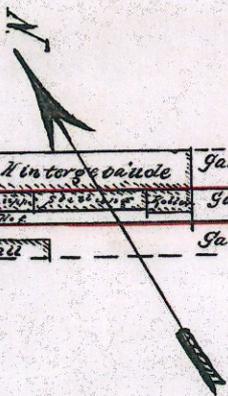
Totgesichtsansicht



Schnittab.



Lageplan = 1:500.



Der Bauherr: Der Unternehmer  
 Franz Köllmar für Kuchler, Schneidermeister

Gez. für Kuchler

Duderstadt im Grenz

