

Exposé

Bürofläche in Uelzen

Verkauf der ehem. Evangelischen Familienbildungsstätte Uelzen



Objekt-Nr. **OM-296408**

Bürofläche

Verkauf: **200.000 €**

Ansprechpartner:
Kirchenkreisamt Uelzen
Telefon: 0581 979125
Mobil: 0176 46681502

Bahnhofsweg 12 + 14
29525 Uelzen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2006	Etage	Erdgeschoss
Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	356,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	356,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	12
Zustand	renovierungsbedürftig	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Ev.-luth. Kirchengemeinde Veerßen veräußert ihre Liegenschaft in Uelzen, OT Veerßen, Bahnhofsweg 12 + 14, bebaut mit zwei Fertighäusern in Holzbauweise auf massiven Fundamenten.

Bis März 2024 wurde die Liegenschaft durch den Ev.-luth. Kirchenkreis Uelzen als Ev. Familienbildungsstätte genutzt. Durch die Errichtung eines Neubaus im Innenstadtbereich Uelzens wird das Areal seit April 2024 nicht mehr für kirchliche oder soziale Zwecke benötigt.

Für interessierte Käuferinnen und Käufer bietet sich die Möglichkeit, im Einklang mit dem örtlichen Baurecht etwas Neues zu schaffen oder Bestehendes zu erweitern.

Das Kaufobjekt besticht sicherlich nicht durch den vorhandenen Gebäudebestand, sondern vielmehr durch die leicht versteckte Lage des Grundstücks in zweiter Reihe, die viel Raum für Entwicklung bietet.

Der Kaufgegenstand wird in Kürze vollständig geräumt sein, so dass Besichtigungen nach telefonischer Vereinbarung ab Mitte Mai möglich sind.

Bei dem aufgeführten Kaufpreis in Höhe von 200.000 € handelt es sich um eine Verhandlungsbasis (VB).

Die Veräußerung des Kaufgegenstandes erfolgt abschließend nach dem Gebotsverfahren durch den Kirchenvorstand in Veerßen.

Für die Genehmigung zur Veröffentlichung der Fotos bedanken wir uns herzlich beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg (GAG), Geschäftsstelle Uelzen.

Ausstattung

A. Schwedenheim (Bahnhofsweg 12):

Gebäudekonstruktion: Fertighaus, eingeschossig, Vollkeller, nicht ausbaufähiges

Dachgeschoss

Gebäudeart: ehemalige Unterkunftsbaracke, umgebaut als Büro- und

Veranstaltungsgebäude

Baujahr: ca. 1952, Anbau 1955, mehrfach umgestaltet

Außenwände: Fertigbauteile in Holzrahmenbauweise mit geringer Isolierung und Asbestzementplatten als Fassadenbekleidung, Kellerwände in Stampfbetonbauweise

Innenwände: überwiegend Leichtbauwände, tw. massive Wände im Kellergeschoss

Dach: flach geneigtes Satteldach mit Pappeindeckung

Decken: massive Kellerdecke, Holzbalkendecke

Ausstattung: überwiegend einfacher Standard

Fußböden: Dielen sowie Holzplatten auf Lagerhölzern

Beläge: überwiegend PVC-Beläge, tw. Textilauslegeware und vereinzelt Korkplatten

Türen: überwiegend Holztüren unterschiedlicher Art mit Futter und

Bekleidung, tlw. mit Glaselementen, vereinzelt Metalltüren vorhanden

Fenster: weitgehend isolierverglaste Holzfenster, tw. überaltert,

vereinzelt abgängig, im Keller tlw. Stahlfenster mit Mäusegittern

Treppen: massive Keller- und Kelleraußentreppen

Heizung: Gas-Zentralheizung, Warmwasseraufbereitung über elektrische Zusatzgeräte

Besonderheiten: überdachte Hauseingangspodeste, Sitzecke mit Trapezblechüberdachung
Kelleraußentreppe

Sanitäre Einrichtungen: überwiegend einfacher Standard

Anschlüsse: Gas-, Telefon-, Strom-, Trinkwasseranschluss, Regen- und Abwasseranschluss

B. Scandinavia-Haus (Bahnhofsweg 14):

Gebäudekonstruktion: Fertighaus, eingeschossig, Vollkeller, nicht ausbaufähiges

Dachgeschoss

Baujahr: nicht bekannt - vermutlich vor 1952

Außenwände: Fertigbauteile in Holzrahmenbauweise mit geringer Isolierung und Asbestzementplatten als Fassadenbekleidung, Kellerwände in Stampfbetonbauweise

Innenwände: überwiegend Leichtbauwände, tw. massive Wände im Kellergeschoss

Dach: flach geneigtes Satteldach mit Pappeindeckung

Decken: massive Kellerdecke, Holzbalkendecke

Fußböden: Dielen sowie Holzplatten auf Lagerhölzern

Beläge: überwiegend PVC-Beläge, tlw. Textilauslegeware

Treppen: massive Keller- und Kelleraußentreppen

Heizung: Gas-Zentralheizung, Warmwasseraufbereitung über elektrische Zusatzgeräte

Besonderheiten: Kelleraußentreppe

Sanitäre Einrichtungen: überwiegend einfacher Standard, Kellergeschoss: sep. WC;
Erdgeschoss WC mit Waschbecken

Anschlüsse: Gas-, Telefon-, Strom-, Trinkwasseranschluss, Regen- und Abwasseranschluss

Insgesamt ist der bauliche Zustand der beiden Gebäude überaltert und nicht mehr zeitgemäß.
Eine Folgenutzung ist schwierig umsetzbar und wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Es besteht der Charakter einer typischen Wohnbaracke.

Die Wärmedämmung ist als unzureichend anzusehen. Der energetische Standard ist nicht mehr zeitgemäß. Zuschnitt und Raumaufteilung sind ebenfalls nicht mehr zeitgemäß;

die Fenster sind weitgehend überaltert und tw. schadhaft. Die Asbestplatten an der Fassade vermitteln einen ungünstigen optischen Eindruck,

Die Pappeindeckung des Daches ist nicht mehr zeitgemäß.

Fußboden:

Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich im südlichen Bereich der Hansestadt Uelzen und ist dem

Ortsteil Veerßen zuzuordnen. Ursprünglich gehörte dieses Areal zum Gesamtkomplex des Bohldamm-Lagers (<https://uelzen-bohldamm.de/der-bau-des-schwedenheims-1952/>) Das Grundstück liegt in zweiter Reihe und wird über die Straßen „von-Estorff-Straße“ und „Bohldamm“ aus Nordwesten erschlossen. Das Grundstück ist bebaut mit zwei Fertighäusern

in Holzbauweise - dem "Schwedenheim" und dem "Scandinavia-Haus". Die Zufahrt erfolgt über einen ausgebauten Seitenarm der Gemeindestraße, der am Grundstück in einen Fußweg mündet, der dann westlich an der Grundstücksgrenze als „Bahnhofsweg“ entlang verläuft. Westlich grenzen eine KiTa, eine Schule sowie nicht störende Gewerbebetriebe an. Die Lage kann als zentral, verkehrsarm und ruhig bezeichnet werden.

Die tatsächliche Nutzung des 2.293 m² großen Grundstücks ist im Liegenschaftskataster mit „Bildung und Forschung“ angegeben. Nach Angaben der Hansestadt Uelzen liegt das Kaufobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen für den Ortsteil Veerßen ist das Grundstück als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebenshilfe/Altentagesstätte“ dargestellt, wobei die Zweckbestimmung eher als unerheblich einzustufen ist und die tatsächliche Nutzung als "Soziale Einrichtung/Bildungsstätte" maßgeblich sein dürfte.

Bei einer vorgesehenen Umnutzung empfiehlt es sich, rechtzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.

Das Grundstück hat einen dreieckigen Zuschnitt, ist weitestgehend eingefriedet und eben, wobei das Gelände im südlichen Bereich leicht abschüssig ist. Im Bereich der Zufahrt im nordwestlichen Grundstücksbereich sowie einer Parkplatzfläche südöstlich des „Schwedenheims“ und der Laufwege zwischen den Gebäuden sind die Grundstücksflächen befestigt und überwiegend mit Betonsteinpflaster belegt. Die Fläche zwischen den Gebäuden ist als Rasenfläche angelegt.

Das Grundstück hat einen eigenen Trinkwasser-, Regen- und Abwasseranschluss. Zudem sind beide Gebäude an das Stromnetz angeschlossen und haben einen Gasanschluss, mit dem jeweils eine Gastherme pro Gebäude betrieben wird.

Durch die Lage in der zweiten Reihe und dem Ende der Straße am Grundstück, die für den Fahrzeugverkehr dort als Sackgasse endet, gibt es im Wesentlichen sehr geringen Ziel- und Quellverkehr, aber keinen Durchgangsverkehr.

Infrastruktur:

Die Bundesstraße 71, die von Salzwedel in Sachsen-Anhalt über Uelzen Richtung Soltau verläuft, befindet sich nur rund 400 m südlich. Die Kreuzung am Ortseingang von Veerßen Ecke „Soltauer Straße“, die Richtung Westen das Stadtgebiet verlässt, befindet sich nur rund 600 m südwestlich. Durch den Bau der Umgehungsstraße „Uhlenring“, ca. 2 km weiter östlich, wird nunmehr ein Großteil dieses Verkehrs um die Stadt Uelzen herumgeführt. Dennoch ist das Verkehrsaufkommen auf den Hauptstraßen der Hansestadt noch immer als hoch einzustufen.

Der Altstadtbereich von Uelzen, mit seinen Geschäftsstraßen und der Fußgängerzone liegt rund 900 m nordöstlich entfernt. Der vorhandene Bahnhof ("Hundertwasserbahnhof") befindet sich ca. 1,1 km nördlich und ist unter anderem Haltepunkt für IC-Züge an der Hauptstrecke von Hamburg nach Hannover., aber auch von der Amerikalinie von Bremen nach Berlin. Das städtische Hallen- und Freibad befindet sich auf der Ostseite der Bundesstraße 71, nur rund 600 m vom Kaufgegenstand entfernt.

In Uelzen bestehen Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus. Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie allgemeinbildende und weiterführende Schulen sowie Berufsschulen, Kindergärten, Theater, Kino, Schwimmbäder etc. sind vorhanden.

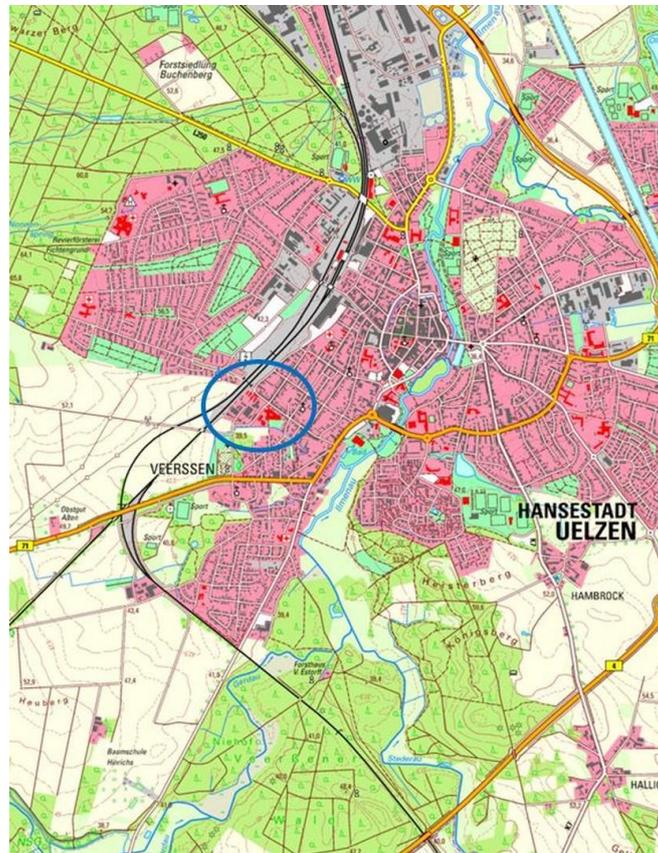
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

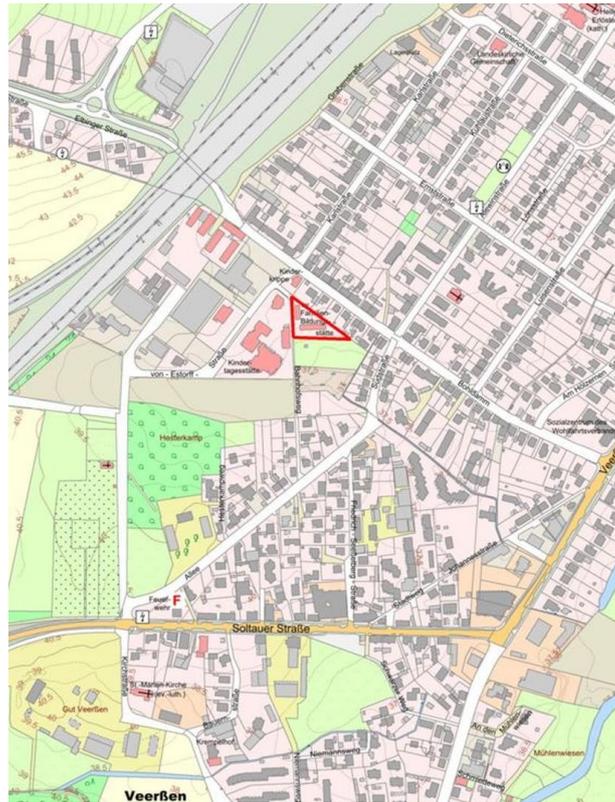
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	31,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	263,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie

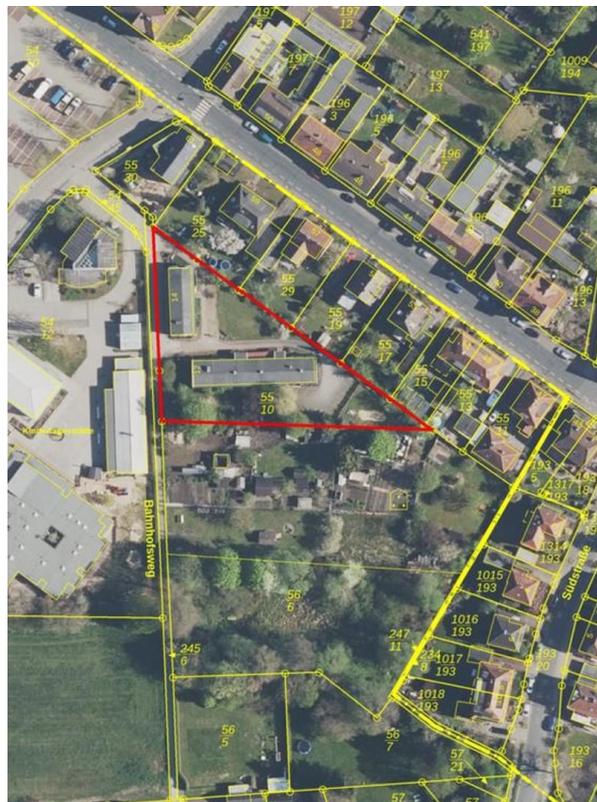


Lageplan I

Exposé - Galerie

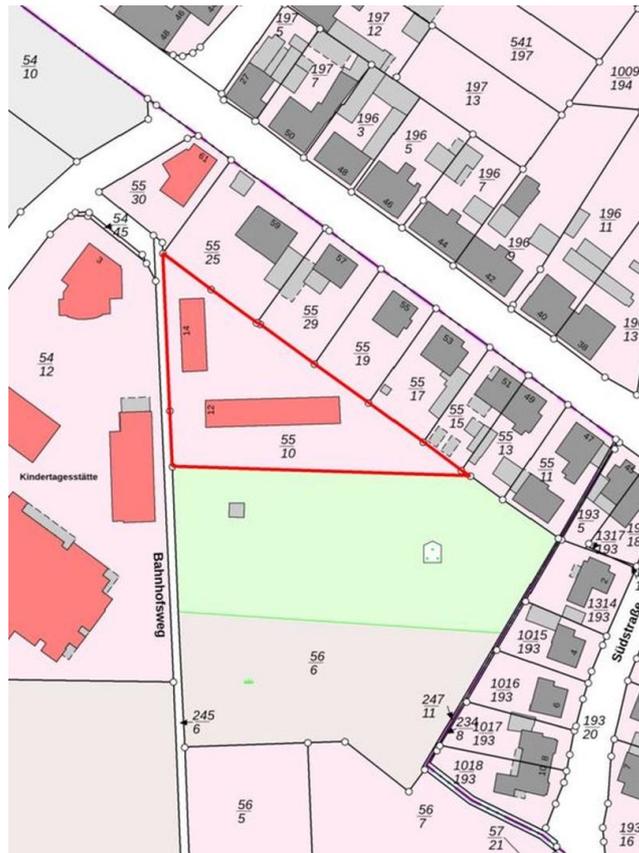


Lageplan II

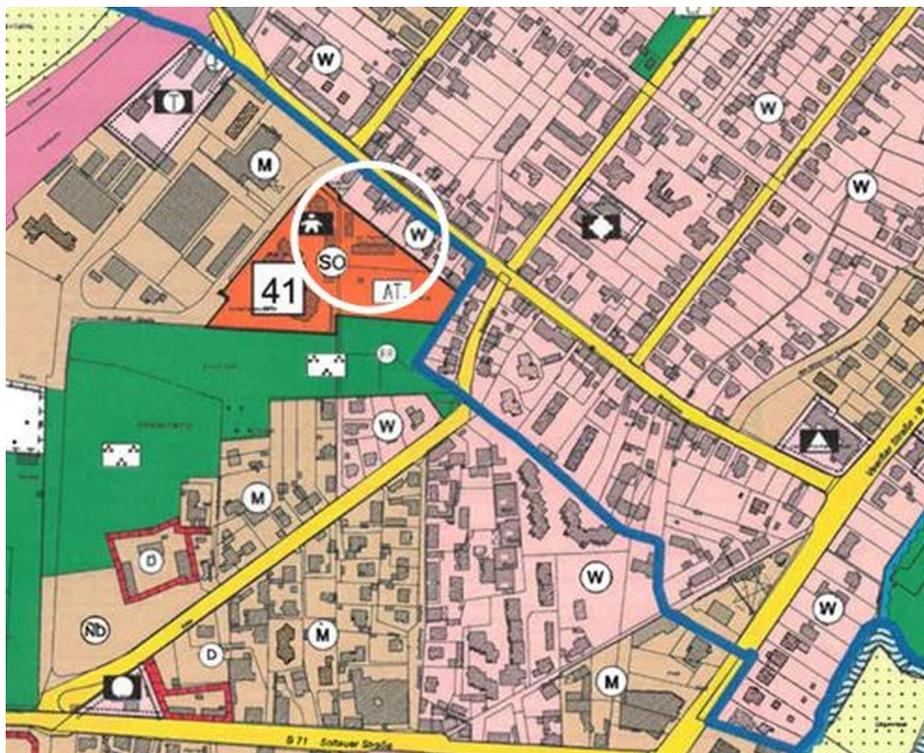


Luftbild

Exposé - Galerie



Liegenschaftskarte



Auszug Flächennutzungsplan

Exposé - Galerie



Zufahrt von-Estorff-Straße



Bahnhofsweg Blick Nordwest

Exposé - Galerie



Zufahrt Blickrichtung Südost



Parkplätze Ostseite

Exposé - Galerie



Spielfläche Ostbereich



Nordfassade Scandinavia-Haus

Exposé - Galerie



Eingang Scandinavia-Haus

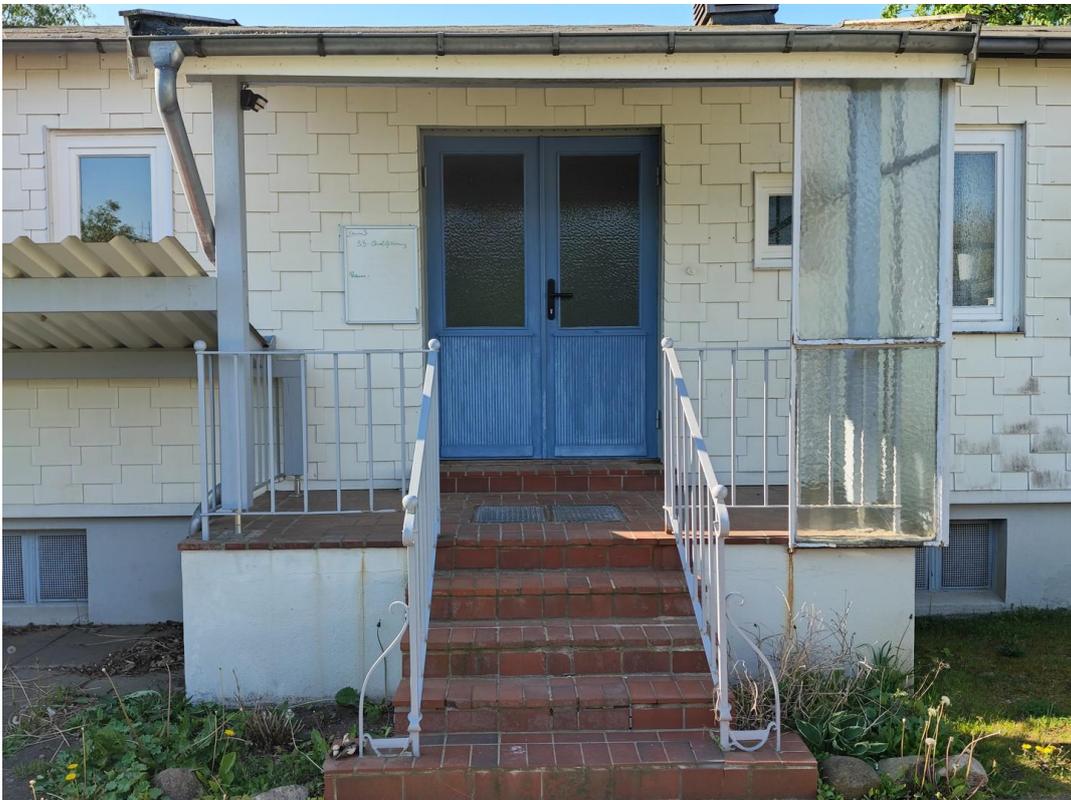


Zufahrt zwischen den Häusern

Exposé - Galerie



Schwedenheim Ansicht Nord



Eingangsbereich Schwedenheim

Exposé - Galerie



Schwedenheim Ostfassade



Schwedenheim Ansicht Süd

Exposé - Galerie



Sanitärbereich



Sportbereich Keller

Exposé - Galerie



Spielzimmer



Küche I

Exposé - Galerie

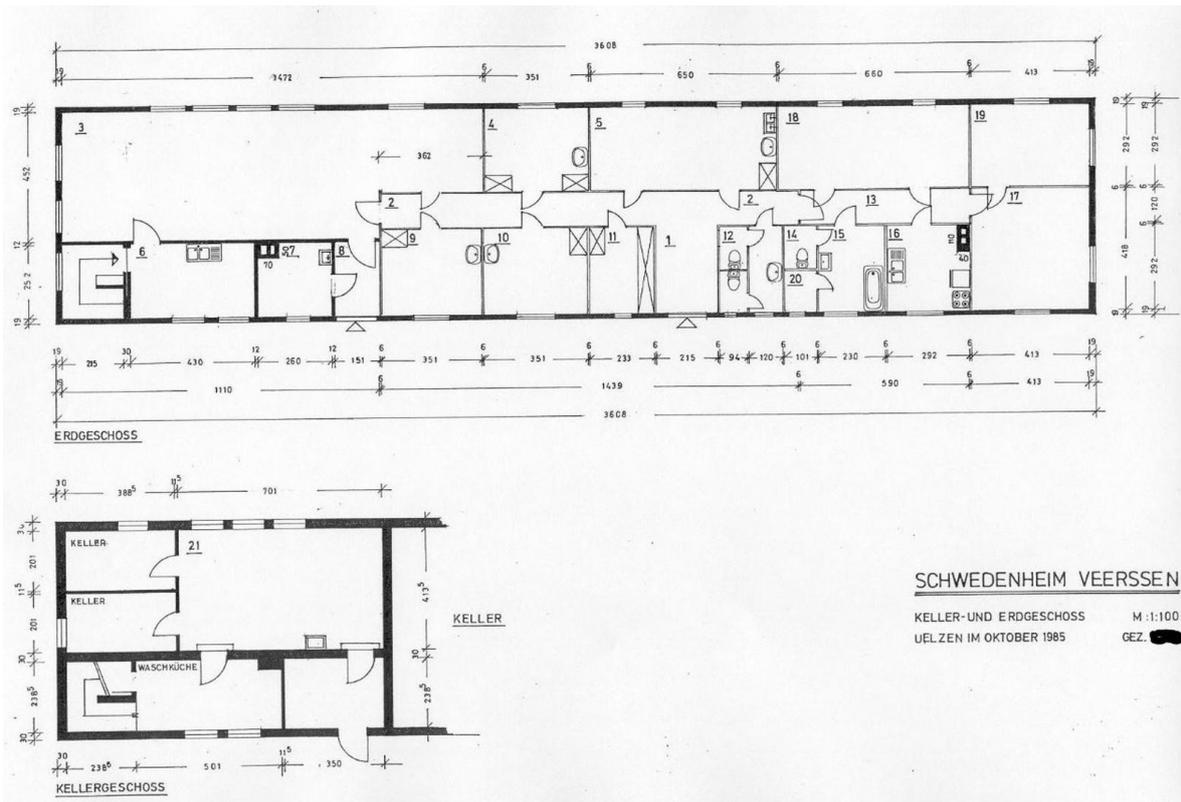


Küche II

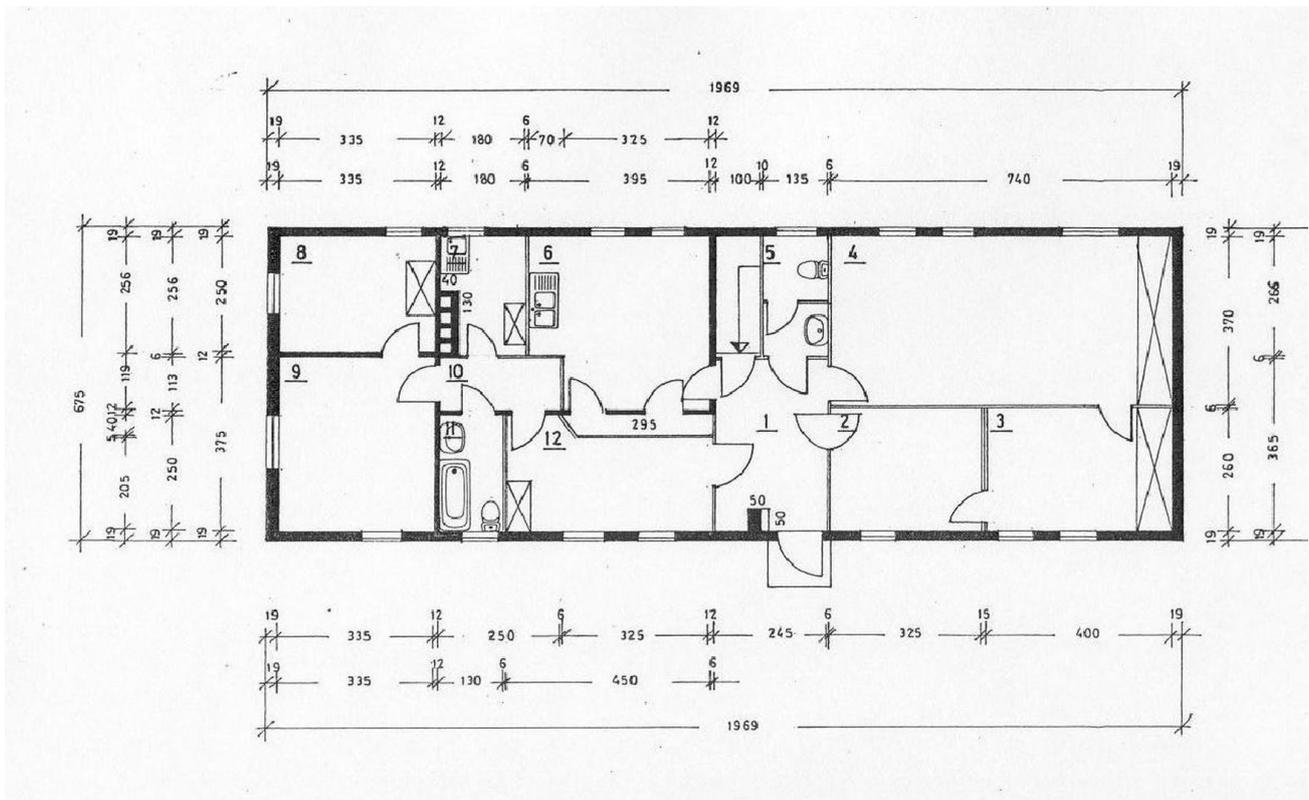


Unterrichtsraum Schwedenheim

Exposé - Grundrisse



Schwedenheim EG und KG



Scandinavia-Haus

Exposé - Grundrisse

