

Exposé

Mehrfamilienhaus in Gronau

**neuer Preis --- saniertes Denkmalschutztes
Mehrfamilienhaus mit 500m² Ausbaureserve**



Objekt-Nr. **OM-287272**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.450.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Junge
Telefon: 0160 96331734

31028 Gronau
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1748	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	5.000,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Badezimmer	8
Zimmer	46,00	Carports	2
Wohnfläche	1.000,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	500,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Gebäudeensemble mit vielfältigen Möglichkeiten: 44 Räume, 88 Fenster, 8 Wohneinheiten, Gemeinschaftsbereiche und eine großzügige Wohnfläche von 1.000 m². Bereits zu 80% saniert, bietet es zudem eine Ausbaureserve von 500 m².

Das Ensemble wurde zuletzt als Gästehaus sowie für temporären und längerfristigen Wohnbedarf genutzt. Die acht bezugsfertigen, für die Käufer nach überschaubaren Reparaturen kurzfristig nutzbaren Wohneinheiten wurden bewusst frei gehalten, eine Wohnung ist noch selbstgenutzt. Einige Bereiche im Erdgeschoß sind bereits seniorengerecht.

Ungewöhnlich sind die historischen Kaminöfen und die luxuriösen Deckenhöhen der Wohnräume von 2,80 bis 3,00 m, im OG des Nordhauses gemütliche 2,20 bis 2,50 m.

Der für Veranstaltungen und Seminare genehmigte, nicht fertig realisierte gewerbliche Bereich von 200 m² im Erdgeschoss des Nordhauses ist grundsaniert, frei für innovative Nutzungsszenarien der Käufer. Verschiedenste Konzepte sind hier denkbar: Gastronomie, Praxen, Seminarbetrieb, CoWorking Space, Begegnungsstätte, loftartiges Wohnen...

Ausbaureserve von weiteren 500 m² besteht neben diesem Bereich zusätzlich durch die Dachböden beider Häuser, die Nebengebäude, sowie für temporär genutzte Tinyhäuser im hinteren Teil des Gartens.

Mieteinnahmen, kalkuliert mit der ortsüblichen Kaltmiete von 5-7€/m², betragen bis zu: 111.000€ p.A.

-davon für die sanierten Bereiche: 51.000€ p.A. (Südhaus 36.000, Nordhaus 15.000)

-davon für die Ausbaureserve 60.000€ (Südhaus 20.000, Nordhaus 40.000)

Die zentralen Bereiche im Inneren umfassen auch einen eleganten Jugendstilsaal mit bleiverglasten Fenster- und Deckenflächen sowie eine geräumige Großküche. Der Außenbereich ist ebenso ansprechend mit mehreren idyllischen Innenhöfen, interessanten Nebengebäuden und einem weitläufigen parkähnlichen Garten von 5.000 m² (alter Baumbestand, historischer Kuhstall, Schweinestall (jetzt Carport), das Gärtnerhaus).

Erfolgte und sinnvolle weitere Sanierungsmaßnahmen:

Energetisch und technisch sind die Häuser überwiegend auf aktuellem Stand. 75 Fenster wurden denkmalgerecht energetisch saniert durch moderne, hochwertige, denkmalgerechte Holzfenster, isolierverglast.

-cirka 35 denkmalgeschützte erhielten vorgesetzte, isolierverglaste Kastenfenster,

-cirka 40 nicht denkmalgeschützte Fenster wurden ausgetauscht.

Außenwände wurden ökologisch und baubiologisch gedämmt, wo immer es sinnvoll und möglich war. (eine detaillierte Aufstellung der energetischen Sanierung befindet sich in den Anhängen).

Die historischen Dachdeckungen beider Häuser sind seit jeher von guter Qualität, jährliche Wartungen sichern diese. Eine Neueindeckung ist kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten.

Eine weitere energetisch sinnvolle Massnahme wäre zukünftig die Dämmung zwischen Ober- und Dachgeschoß, im Nordhaus auch in Richtung Erdboden.

Eine Viessmann Gas-Zentralheizung ist im Hauswirtschaftsraum des Nordhauses verbaut (ca. 50kw), teilweise stehen elektrische Durchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung zur Verfügung. Hier besteht Handlungsbedarf: Unter Nutzung der aktuellen Fördermöglichkeiten ist das Heizungskonzept grundlegend zu erneuern. Dem Käufer wird geraten, ein Energiekonzept zu erarbeiten und umzusetzen, z.B. eine modernere, zukunftsichere Wärme- und Warmwasserversorgung zu schaffen. Solarpaneele auf der Südseite des Nordhauses können nach Antrag genehmigt werden. Auch eine für den Baugrund der Leineinsel Gronau typische Bodenabsackung im Bereich der Heizungsanlage sollte Zimmermanns- und Baugrundtechnisch kurzfristig behoben werden.

Das Anwesen mit seinen reizvollen und wertvollen Jugendstildetails, der großzügige Landschaftsgarten, die Ruhe und das Ambiente begeistern jeden Besucher.

Ausstattung

Dieses Objekt eignet sich ideal zum Aufbau von Gemeinschaften, zum Beispiel für Atelier-, Büro-, Praxis- und Pflegegemeinschaften, innovative Wohnkonzepte, die eine lebendige Gemeinschaft schätzen und für jegliche denkbare Kombination von Arbeiten und Wohnen. Die flexiblen Grundrisse bieten Raum für Kultur, Kreativität, für Individualität und Gemeinschaft. Vorzugsweise wird dieses Ensemble daher zunächst Personenkreisen mit einem Interesse an solch dynamischen Wohn-, Arbeits- und Lebensformen angeboten, um eine harmonische Gemeinschaftsentwicklung zu fördern.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Käufer profitieren von den Abschreibemöglichkeiten, die der Denkmalstatus mit sich bringt, den aktuellen energetischen Förderungen, von der hervorragenden Zusammenarbeit mit den lokalen Behörden und der Courtagefreiheit des privaten Verkaufs.

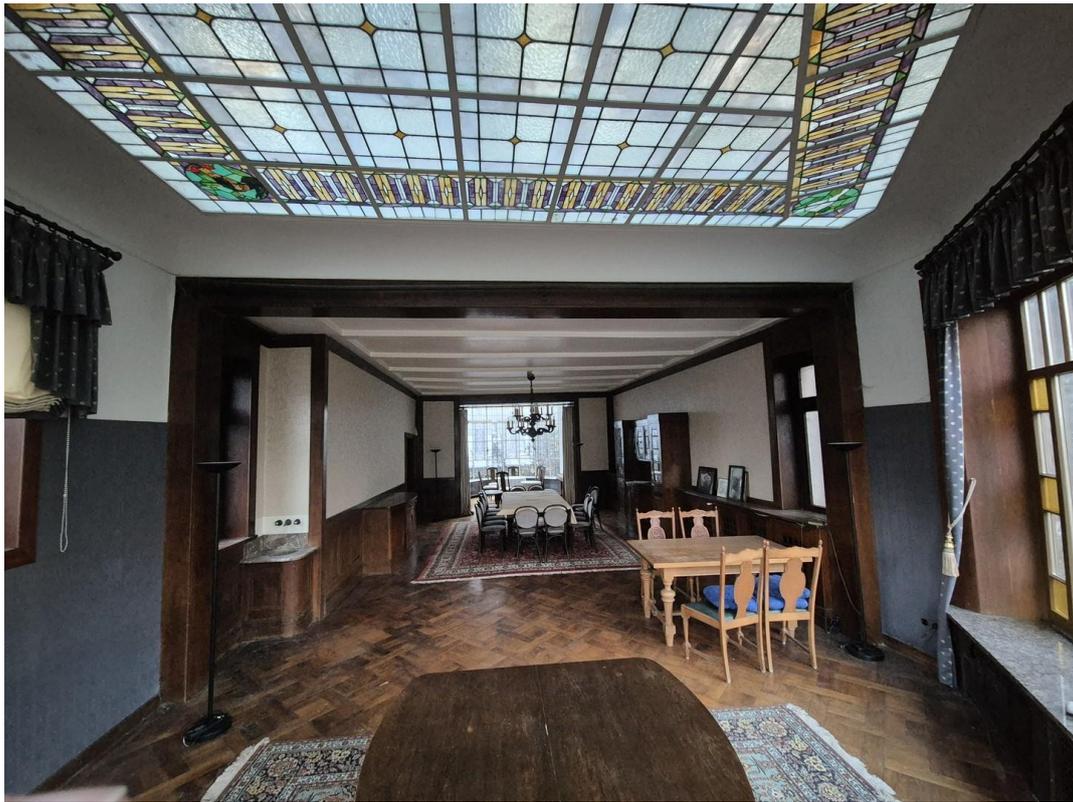
Lage

Das beeindruckende Gebäudeensemble befindet sich in der malerischen Stadt Gronau an der Leine. Die Lage ist optimal mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen A7 und A2. Gronau liegt lediglich 20 km westlich von Hildesheim und 40 km südlich von Hannover, was eine schnelle Erreichbarkeit der beiden Städte gewährleistet. Die Stadt selbst bietet eine charmante Atmosphäre mit historischem Flair, alle Schulformen, Ärzte, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, den Wochenmarkt, das Krankenhaus, gepflegte Grünanlagen und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Jugendstil-Esszimmer



hinterer Gartenbereich

Exposé - Galerie



Kreuzgang



vorderer Gartenbereich

Exposé - Galerie



ein Treppenhaus im Südhaus



Jugendstil Bleiverglasung

Exposé - Galerie



Salon in der Beletage Südhaus



Treppenhaus Nordhaus

Exposé - Galerie



eine Küche im Nordhaus



Gartenausblick

Exposé - Galerie



Südhaus, Eingangstore



Nordseite des Nordhauses

Exposé - Galerie



historischer Kuhstall, Parken



Hofeinfahrt im Frühjahr

Exposé - Grundrisse

Lage des Grundstücks

31028 Gronau (Leine), Leintor 4/6, Ecke Nordstraße, Wallstraße, Nordwall



Katasterkarte

Gemarkung Gronau (Leine), Lage Leintor 6, Flur 16 Flurstück 87/2

Gemarkung Gronau (Leine), Lage Leintor 4, Flur 16 Flurstück 89

Lage am Rand der Ortsmitte



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energetische Sanierungen
2. Kalkulation der Wohnflächen

Aufstellung zur Energetischen Sanierung - Fenster und Wände

Austausch nicht denkmalgeschützter Fenster durch isolierverglaste, zweiflügelige Holzfenster

- 14 Fenster 200 x 100 cm Nordhaus Erdgeschoß
- 14 Fenster 100 x 100 cm Nordhaus Obergeschoß
- 2 Fenster, 1 Tür 200 x 100 cm Südhaus Erdgeschoß
- 12 Fenster 150 x 100 cm Südhaus Obergeschoß
- 2 Fenster, 1 Tür 200 x 100 cm Südhaus Erdgeschoß

Energetische Verbesserung denkmalgeschützter Fenster durch doppelverglaste-Kastenfenster.

- 13 Fenster 200 x 100 cm Südhaus Erdgeschoß
- 11 Fenster 150 x 100 cm Südhaus Obergeschoß
- 3 Fenster 150 x 100 cm Nordhaus Obergeschoß
- Isolierverglasung der 3 großflächigen Wintergartenfenster ca 400/200 x 200 cm

im Originalzustand belassene Fenster

- 2 Flurfenster 200 x 100 Südhaus Obergeschoß
- 2 Rundbogenfenster und Tür im Kreuzgang
- die bleiverglaste Rotunde
- 2 Küchenfenster warme Küche, Mitteltrakt
- 3 Zimmerfenster 100 x 100 cm Nordhaus Obergeschoß
- 1 Flurfenster 100 x 100 cm Nordhaus Obergeschoß
-

Energetische Sanierung - Wände (Strohlehm / Lehmbauplatten und Homatherm) bauphysikalisch maximal mögliche Innendämmung der Aussenwände

- 70 Meter Nordhaus Obergeschoß Nord-, Ost- und Westseite
- 70 Meter Nordhaus Erdgeschoß Nord-, Ost- und Westseite
- 21 Meter Südhaus Erdgeschoß Nordseite
- 12 Meter Südhaus Obergeschoß Nordseite

Aufstellung der Wohn- und Nutzungsbereiche im Süd- und Nordhaus

Nutzungsbereiche	Fläche (m²)	# Zimmer	max. # Personen	Küchentyp / Nutzungsart	Badezimmertyp
Südhaus Individuell					
Südhaus Obergeschoß West	124	4	4	Wohnküche	Duschbad
Südhaus Obergeschoß Ost	120	3	3	Wohnküche	Wannenbad
Südhaus Erdgeschoß West	80	3	2	Wohnküche	Wannenbad
Südhaus Erdgeschoss Mitte	80	2	2	Wohnküche	Duschbad
Südhaus Erdgeschoss Ost	44	2	2	Wohnküche	Wannenbad
Gemeinsame Bereiche Südhaus					
Zentrale Küche	30	1	---	gemeinschaftliche Wohnküche	---
Kreuzgang	40	1	---	Gemeinschaftsbereich	---
Gäste WC Haus 4	10	1	---	Gemeinschaftsbereich	---
Nordhaus Individuell					
Nordhaus Obergeschoß West	90	3	4	Wohnküche	Wannenbad
Nordhaus Obergeschoß Mitte	28	1	2	Küchenzeile	Duschbad
Nordhaus Obergeschoß Ost	56	3	4	Wohnküche	Wannenbad
Nordhaus Erdgeschoß Ost	90	1	4	Ausbaureserve/Gemeinschaftsbereich?	---
Nordhaus Erdgeschoß Mitte	45	1	2	Ausbaureserve/Gemeinschaftsbereich?	---
Gemeinsame Bereiche Nordhaus					
Diele	20	2	---	Individuell/Gemeinschaftsbereich	---
Heizung/Waschraum	25	1	---	Gemeinschaftsbereich	---
Jugendstilsaal/Wintergarten/Rotunde	120	1	---	Gemeinschaftsbereich	---

Zusätzlich:

Gärtnerhaus für Gartenmöbel und -Geräte im Garten

Historischer Kuhstall, jetzt als Werkstatt genutzt