

# Exposé

## Wohnen in Langwedel

**Langwedel Grundstück Garten Stellplatz Baugrundstück  
Bauplatz Tiny Haus Garage**



Objekt-Nr. OM-449182

**Wohnen**

Verkauf: **88.888 €**

Am Holdorf 13 a  
27299 Langwedel  
Niedersachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche 455,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauf im Auftrag:

455 qm Grundstück in 27299 Langwedel (Am Holdorf 13a - 682/3) mit vielen Möglichkeiten in zweiter Reihe nahe am Wald in Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

Provisionsfreier Verkauf

Ursprünglich gehörte das Grundstück zum alten Haus „Am Holdorf 13“ (682/4). Im Rahmen der verbreiteten Nachverdichtung (Schließung von Baulücken) sollte dann darauf ein Einfamilienhaus entstehen (wie auf dem Grundstück 682/1 nebenan) – demnach lagen schon vor vielen Jahren konkrete Pläne vor.

Stattdessen wurde das Grundstück aber erstmal nur amtlich geteilt, eine eigene Hausnummer zugeteilt (Am Holdorf 13a - 682/3) und auf dem ursprünglichen Grundstück (Am Holdorf 13 – 682/4) ein grundbuchlich gesichertes Wegerecht für alle Rechtsnachfolger (1:1 spiegelverkehrt wie nebenan für das Grundstück 682/1) sichergestellt:

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer „13a“ (682/3).

Ein Geh- und Fahrrecht, auch Wegerecht genannt, erlaubt dem Berechtigten, ein fremdes Grundstück als Geh- und Fahrweg zu nutzen. Es handelt sich um eine Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB).

Das Leitungsrecht ist das Recht, Leitungen über beziehungsweise unter einem Grundstück zu verlegen, zu nutzen und instand zu halten.

Alle Leitungen sind an der Straße und von dort im Rahmen des Leitungsrechts zu verlegen. Das Grundstück wird im Istzustand verkauft (Leitungs- und gegebenenfalls anschließender Wegebau ist Sache des Käufers gem. § 1018 BGB).

Genauso wurden die Leitungen und die Zuwegung zur Hausnummer 11 (spiegelverkehrt) auf der gleichen Rechtsgrundlage einst durch den Hausbauer verlegt.

Das nun angebotene Grundstück (682/3) ist bisher unbebaut und fast komplett umzäunt – es müssen also nicht aufwändig und teuer Altbauten entsorgt werden, sondern ggf. die Pflanzen.

Der Zugang ist aktuell ein etwa 27 Meter langer Grasweg, an dessen Anfang (Am Holdorf 13 – 682/4) und Ende (Am Holdorf 13a – 682/3) sich jeweils ein Tor befindet, was ja alles nicht so bleiben muss.

Eine Grunddienstbarkeit, wie z.B. ein Wegerecht, berechtigt natürlich nicht nur den Eigentümer des begünstigten Grundstücks, sondern auch dessen Besucher, Mieter, Pächter und gegebenenfalls auch Kunden und Lieferanten (bei gewerblicher Nutzung), die dafür vorgesehene Fläche zu nutzen.

Entsprechend können auch potenzielle Interessenten dort schon jetzt jederzeit durch das Tor (Am Holdorf 13 – 682/4) gehen, den Grasweg entlang bis zum nächsten Tor (13a – 682/3, welches verschlossen ist) und sich von dort einen ersten Eindruck vom Rand des angebotenen Grundstückes verschaffen.

Das hier angebotene Grundstück (682/3) hat keine Grunddienstbarkeit für fremde Grundstücke. Demnach gehen / fahren dort keine fremden Menschen entlang.

Aktuell entschleunigt das viele Grün auf dem Grundstück (was es naturgemäß dadurch kleiner wirken lässt) – es bieten sich also viele Nutzungsmöglichkeiten an.

## Sonstiges

Wer im Internet nach

„Langwedel Bebauungsplan № 7 Am Holdorf Teilaufhebung Begründung Urschrift 2014“

sucht, kann sich schon dort einen Eindruck verschaffen.

Demnach ist „Am Holdorf 13a“ laut Seite 9 (C.2.1.2) bebaubar. Neu hinzugekommen ist der neue "Bau-Turbo" nach § 34 Absatz 3b BauGB. Insbesondere solche Vorhaben sollen dann auch nochmals vereinfacht und beschleunigt realisierbar sein. Ein Fachanwalt für Bebauungen ist erwartungsgemäß zu dem gleichen Ergebnis gekommen.

Rückfragen und terminierte Besichtigungen bitte erst nach vorheriger Übersendung von entsprechendem Eigenkapitalnachweis oder unverbindlicher Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank, Kopie des Personalausweises, Ihrem Namen, Ihrer Anschrift und Mitteilung der Mobilfunkrufnummer.

Preisverhandlungen und -vorschläge sind, genauso wie Makler- und Mietanfragen, unerwünscht.

Den Notar sucht der VK aus, der K beauftragt und zahlt ihn (wie allgemein üblich bei derartigen Abwicklungen).

Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

\*Bei Abschluss eines KV ist keine marktübliche Provision i. H. v. in der in NI durchschnitt. 7,14 % zzgl. MwSt. i. H. v. 19 % und NK zu zahlen.

Sie sparen hier also rund 7.000 Euro Nebenkosten insgesamt!

## **Lage**

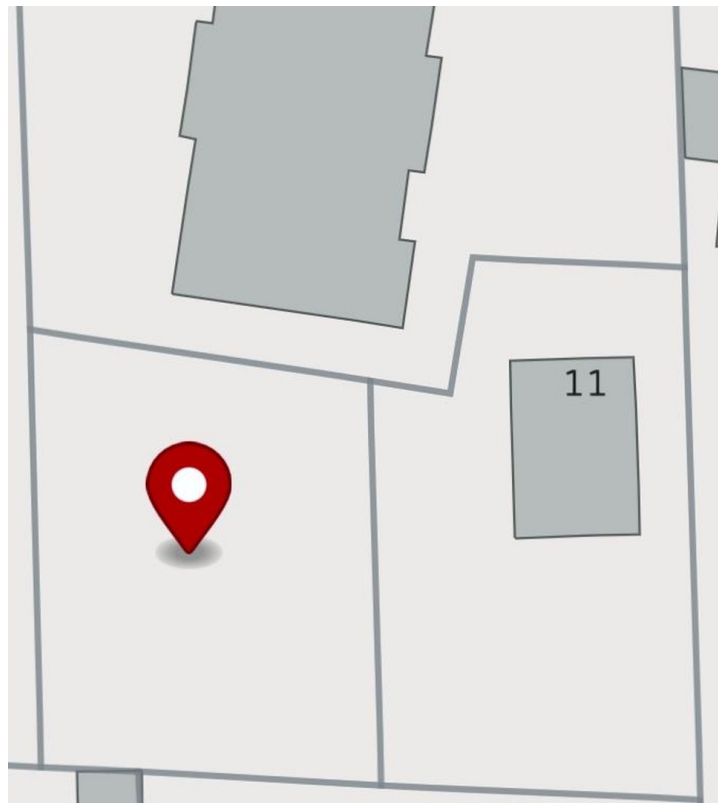
Bis zum Wald sind es entlang der Sackgasse nur wenige Häuser – Grdst. in dieser Lage sind generell nicht mit umliegenden Ortschaften vergleichbar.

Langwedel und Daverden gehen fließend ineinander über und bestechen durch eine hervorragende Infrastruktur – es gibt nahezu keine Grundstücke.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## Grundstückspreise Langwedel

Hier finden Sie die aktuellen Grundstückspreise  
und Bodenrichtwerte für die Gemeinde  
Langwedel

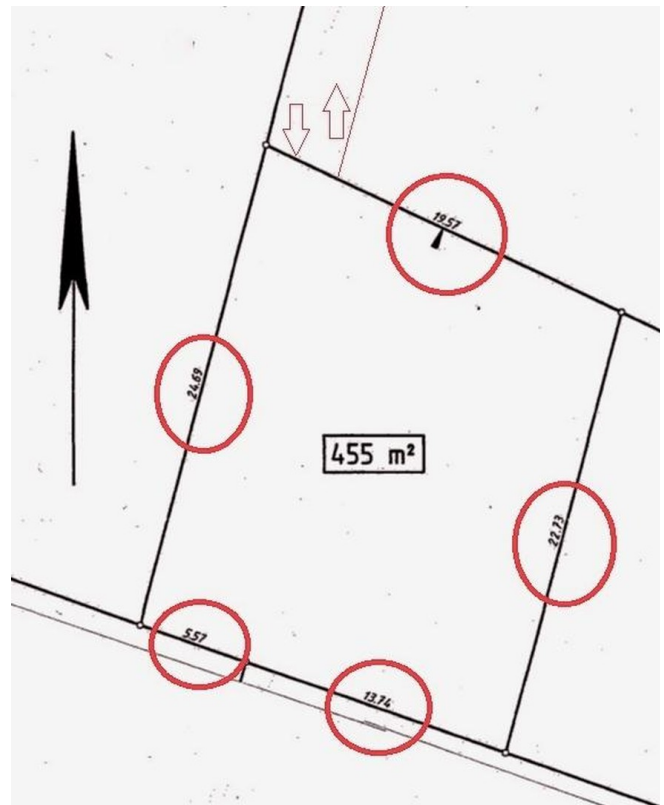


Daten für Niedersachsen  
Zuletzt aktualisiert: 06.09.2025

### Aktueller Quadratmeterpreis für Bauland

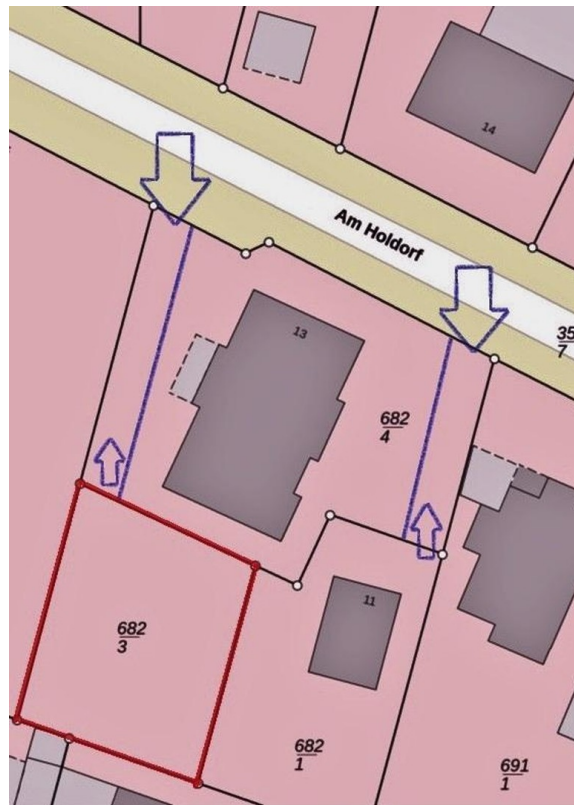
Grundstückspreise 

Ø Quadratmeterpreis	304 €/m <sup>2</sup>
Preisspanne	243 - 365 €/m <sup>2</sup>



**Am Holdorf 13 a**  
**27299 Langwedel**




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

langwedel.de

Anderung - Festsetzung  
Bebauungsplan Nr. 7 vereinfacht  
Anderung - Festsetzung



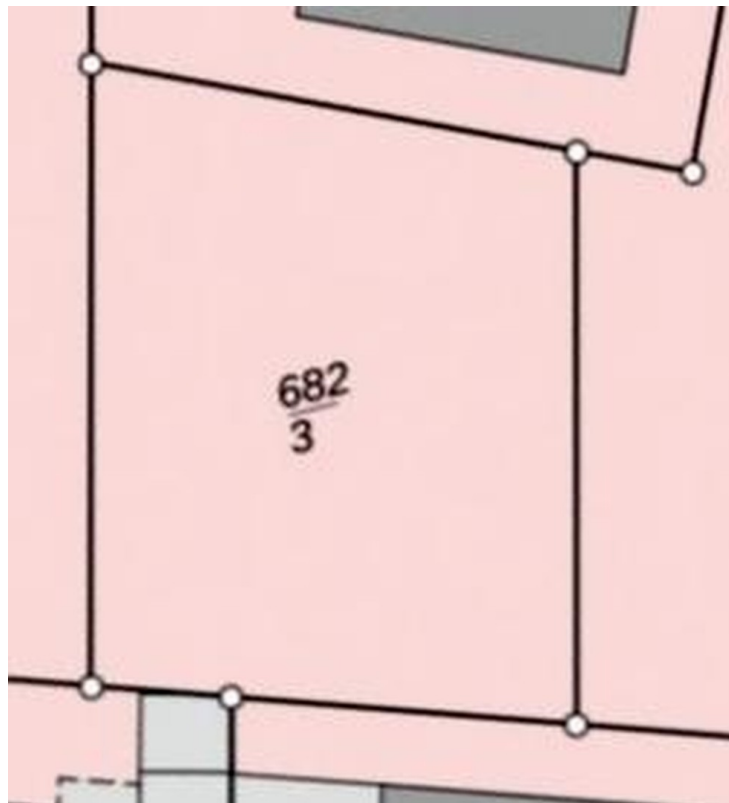
---

**Bebauungsplan Nr. 7 "Am Holdorf", Teil-  
aufhebung**

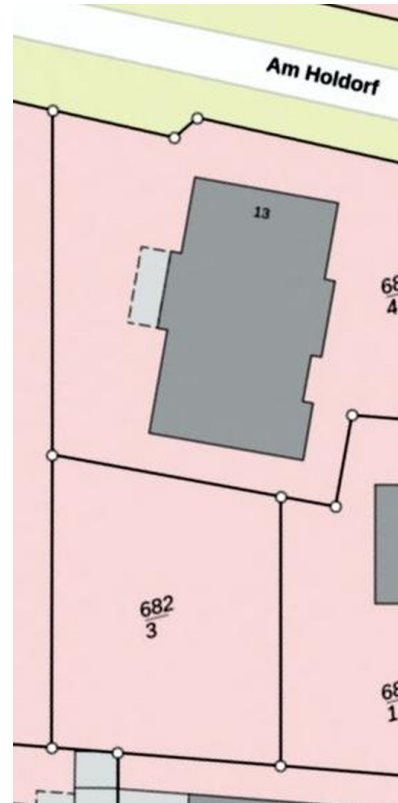
(Inkrafttreten am 15.08.2014)

**Grundstücke:** Am Holdorf 5-23 (nur ungerade Nummern); Niedersachsenweg 46

- Bebauungsplan Nr. 7, Teilaufhebung - Plan
- Bebauungsplan Nr. 7, Teilaufhebung - Begründung
- Bebauungsplan Nr. 7, Teilaufhebung - Zusammenfassende Erklärung



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Amtsgericht Verden (Aller), Postfach 21 30, 27281 Verden (Aller)

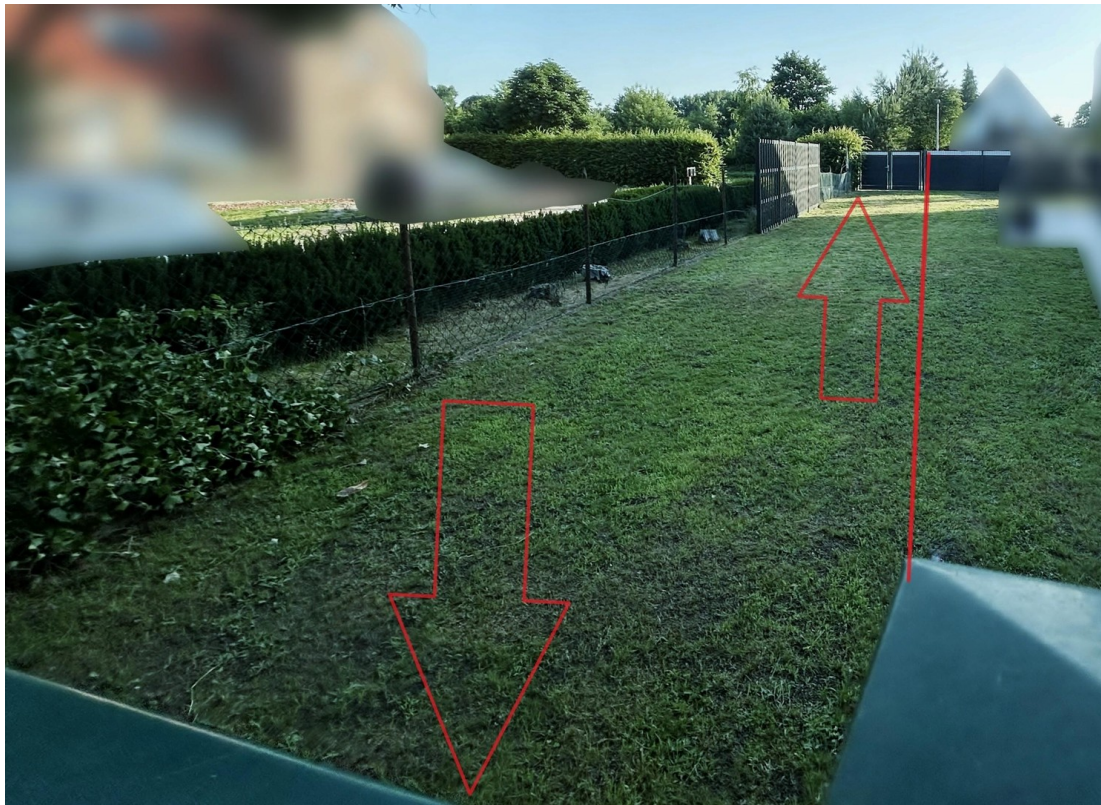


**Amtsgericht  
Verden (Aller)**

- Grundbuchamt -

**„Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)  
für den jeweiligen Eigentümer Blatt 1671,  
Bestandsverzeichnis Nr. 1. Das Recht ist auf dem  
Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.  
Gemäß Bewilligung vom 03.03.2009 (URNr. 130/09,  
Notar von Hollen, Thedinghausen) eingetragen am  
14.07.2009 in Blatt 757.  
Von dort nach Blätter 1819 bis 1822 übertragen am  
03.04.2020.“**

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

**455 qm Bauplatz**

**27299 Langwedel**