



LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Bauland gesucht? Gefunden!

Objekt: 056-500-23-001 • 49733 Haren-Emmeln



Daten

Beschreibung

Objekt Nr.	056-500-23-001
Grundstück	2.553 m ²
Objektart	Baugrundstück mit Abrissobjekten
Objekttyp	Wohnen
Nutzungsart	Wohnen
Erschließung	voll erschlossen
Bebaubar nach	§ 34 BauGB
Neubau	Mehrfamilienhaus und zwei Doppelhäuser

Anbindung

Dist. Bus	0,1 km
Dist. Bahnhof	0,7 km
Dist. Zentrum	4,4 km
Dist. Einkaufen	0,4 km
Dist. Kindergarten	0,1 km
Dist. Grundschule	1,2 km
Dist. Bundesstraße	0,0 km
Dist. Autobahn	8,3 km

Preis

MAKfair® Wert	290.000 €
---------------	-----------

Beschreibung

Grundstück

Zum Verkauf stehen ein **Baugrundstück** mit einer **Fläche** von **2.553 m²** sowie ein **Nebengrundstück** mit einer **Fläche** von **159 m²** in **Haren (Ems), Ortsteil Emmeln**. Es handelt sich um **Volleigentumsgrundstücke** (keine Erbbaurechte).

Das Baugrundstück liegt in **bevorzugter Süd-Nord-Richtung**. Es kann **nördlich** über die **Emmelner Straße** und **südlich** über die **Ahornstraße** angefahren werden. Die **ortsüblichen Ver- und Entsorgungsnetze** sind **vorhanden**. Die **Nachbarbebauung** besteht überwiegend aus **Ein- und Zweifamilienhäusern** sowie **Mehrfamilienhäusern**. Die Entfernung zum **Zentrum der Stadt Haren (Ems)** beträgt ca. **4,4 km**.

Das **Nebengrundstück** befindet sich **südwestlich des Baugrundstücks**. Es umfasst eine **Fläche** von **159 m²** und wird als **private KfZ-Stellplatzfläche** genutzt.

Bebauung

Die **Bebauung** besteht derzeit aus einem **ehemaligen Gastronomiebetrieb** und einem **Zweifamilienhaus** mit **Doppelgarage**. Alle Objekte sind unbewohnt (Leerstand).

Die **Gebäude** des **ehemaligen Gastronomiebetriebs** sind **baulich nicht mehr nutzbar** und stellen **keinen wirtschaftlichen Wert** dar (Abbruchgebäude). Bei dem **Zweifamilienhaus** wäre eine Fortsetzung der **Wohnnutzung (nach einer Sanierung)** denkbar.

Lage

Wohnlage

Das **Baugrundstück** befindet sich im **Ortsteil Emmeln** der Stadt Haren (Ems) in der Nähe des Bahnhofs. Die **Wohnlage** ist **nachgefragt** und **beliebt**. **Einkaufsmöglichkeiten** sowie Möglichkeiten zur **Naherholung** befinden sich **in der näheren Umgebung**.

Anbindung

Die **nächste Bushaltestelle** ist ca. **100 m**, der **Bahnhof** ca. **0,7 km** entfernt. Das Objekt liegt direkt an der **Bundesstraße 408**. Die **Bundesstraße 70** ist ebenfalls nach ca. **0,7 km** und die **Autobahn 31** nach ca. **8,3 km** zu erreichen.



LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Neubau

Die **Zulässigkeit eines Bauvorhabens** richtet sich nach **§ 34 Baugesetzbuch** (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden ist für eine **Neubebauung** folgende **Konzeptidee** denkbar:

Nördlicher Bereich: Neubau mit **einem 2-geschossigen Mehrfamilienhaus** und **ausgebautem Dachgeschoss** (auch als versetztes Pultdach).

Südlicher Bereich: Neubau mit **zwei 1-geschossigen Doppelhäusern** mit **ausgebautem Dachgeschoss**.



Durch die **Süd-Nord-Ausrichtung** des **Baugrundstücks** könnte der **Baukörper** im **Nördlichen Bereich** zur **Verbesserung der Energieeffizienz (Fotovoltaik)** mit einem **versetzten Pultdach** ausgestattet werden. Ein **vergleichbares Baukonzept** mit **positivem Bauvorbescheid** für das nordöstlich angrenzende Flurstück 133/1 liegt vor (Ecke Emmelner Straße / Bierstraße).

Der **ehemalige Gastronomiebetrieb** ist **teilweise unterkellert** (Bruttogrundfläche im KG ca. 500 m², Geschosshöhe ca. 3,25 m). Der Bereich könnte **nach einer Sanierung** einer **Folgenutzung** zugeführt werden.

Baugrund

Zur **Tragfähigkeit des Baugrunds** oder zum **Grundwasserstand** liegen **keine Informationen** vor.

Erschließung

Die **Erschließung** ist **gesichert**. **Anschlussmöglichkeiten** an **Ver- und Entsorgungsnetze** sind vorhanden.

Baulasten

Im **Baulastenverzeichnis** sind **keine Eintragungen** vorhanden.

Altlasten

Im **Altlastenverzeichnis** sind **keine Eintragungen** vorhanden.

Denkmalschutz

Im **Denkmalschutzverzeichnis** sind **keine Eintragungen** vorhanden.

Vermessung

Das **Grundstück** ist **vermessen**. Eine **Lageskizze** mit dem **Verlauf der Grenzen** und den ungefähren **Spannmaßen** haben wir beigefügt.

Erwerb

Erwerb

Sie können die Immobilie **gegen Gebot** im **MAKfair® Verfahren** erwerben. Dieses wird exklusiv durch Lübbers Sachverständigenbüro betreut und durchgeführt. Die **Teilnahme** ist **kostenlos** und **unverbindlich**.

Die **Höhe Ihres Gebots** können Sie **selbst bestimmen**, es gibt **kein Mindestgebot**. Auf Wunsch können Sie Ihr **Gebot später nachbessern**. Als **Orientierungshilfe** für ein Gebot kann der MAKfair® Richtwert dienen. Der **MAKfair® Richtwert für diese Immobilie beträgt 290.000 EUR**.

WICHTIG: Das MAKfair® Verfahren endet am 08.09.2024 um 20:00 Uhr (Frist zur Abgabe eines Erstgebots). Nach diesem Termin werden keine Anfragen mehr berücksichtigt. **Nach Ablauf der Gebotsfrist** erhalten Sie **in jedem Fall eine Rückmeldung**. Sie haben dann die **Möglichkeit, Ihr Erstgebot nachzubessern (auch mehrfach)**.

Für die **Abgabe eines Erstgebotes** nutzen Sie bitte das **Online-Formular auf unserer Website**:
<https://www.luebbers24.de>

Den **Ablauf** sowie die **häufigsten Fragen und Antworten (FAQ)** zum MAKfair® Verfahren finden Sie auf der Internetseite <https://www.makfair.de>. Gerne stehen wir Ihnen auch **persönlich beratend zur Seite**.

Besichtigung

Einen persönlichen **Besichtigungstermin** bieten wir **auf Anfrage** gerne an.

Provision

Bei einem Kauf fällt **keine Provision für den Käufer** an.

Teilkauf

Ein **Teilkauf** (z. B. nur das Zweifamilienhaus) ist **nicht möglich**.

Übergabe

Die **Übergabe** der Immobilie kann **zeitnah** erfolgen.

Sonstiges

Mietniveau

Die in den **Ortsteilen** der **Stadt Haren (Ems)** erzielbaren **Nettokaltmieten** für **Neubauwohnungen** betragen (nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) **ca. 9,50 EUR/m² Wohnfläche**.

Bodenwert

Der vom **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** zum Stichtag 01.01.2024 ermittelte **Bodenrichtwert** beträgt **90 EUR/m²** (durchschnittlicher Lagewert für ein unbebautes, baureifes Grundstück).

Der **Bodenrichtwert** ist als **Vergleichsmaßstab** für die Ableitung des **Bodenwertes im nördlichen Bereich** nicht geeignet, da er **Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung** auf dem Baugrundstück **nicht hinreichend berücksichtigt (Mögliche Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 8 Wohneinheiten)**.

Umsatzsteuer

Die **Ausweisung der Umsatzsteuer** auf den Kaufpreis ist **nicht möglich**.

Energieausweis

Für den **ehemaligen Gastronomiebetrieb** liegt kein **Energieausweis** vor, da die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind (**Abbruchgebäude**).

Für das **Zweifamilienhaus** liegt ein **Energie-Bedarfsausweis** vor. Er wurde am 24.06.2024 erstellt und ist bis zum 23.06.2034 gültig. Der Endenergiebedarf beträgt danach 274,6 kWh/m²a. Das entspricht der Energieeffizienzklasse H. Wesentlicher Energieträger für die Heizung ist Erdgas (inkl. Warmwasser). Das Baujahr des Gebäudes im Energieausweis lautet 1963/Anbau 1975.

Nach § 80 Abs. 4 GEG (Gebäudeenergiegesetz) hat der Käufer eines Wohnhauses mit nicht mehr als zwei Wohnungen nach Übergabe des Energieausweises ein informatorisches Beratungsgespräch mit einer nach § 88 GEG ausstellungsberechtigten Person für Energieausweise zu führen, sofern ein solches Beratungsgespräch unentgeltlich angeboten wird. Wir weisen darauf hin, dass solche unentgeltlichen Beratungsgespräche von den Verbraucherzentralen angeboten werden.



Finanzierung

Für eine **Immobilienfinanzierung** (Eigennutzer- oder Kapitalanlegerfinanzierung) haben wir in unserem **digitalen Datenraum** einige **Unterlagen zum Download bereitgestellt**. Hierzu gehören z. B. Liegenschaftskarte, Liegenschaftsbuch.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Unterlagen teilweise geschwärzt (anonymisiert). Für den Abruf ist eine **Registrierung erforderlich**. Nach **erfolgreicher Plausibilitätsprüfung** senden wir Ihnen einen **Link zum digitalen Datenraum** per **E-Mail** zu. Dieser **Service** ist für **Interessenten kostenlos**.

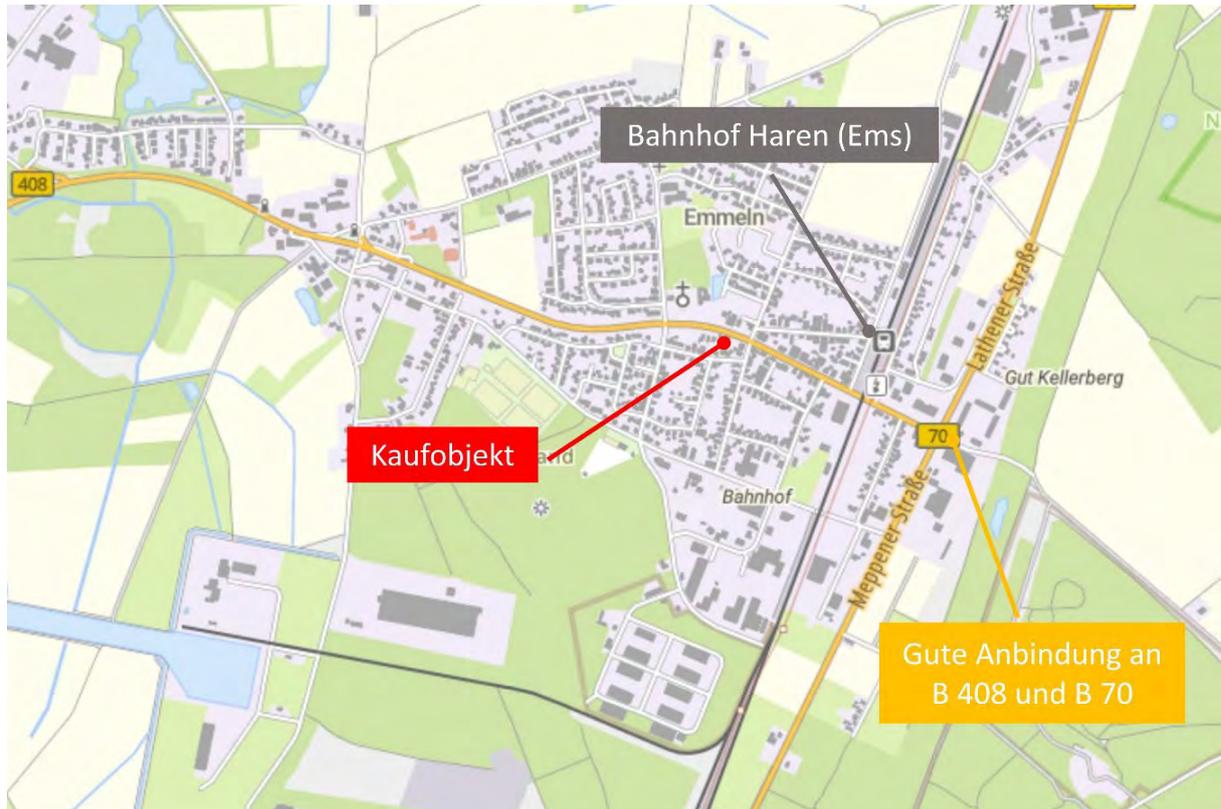
Datenschutz

Alle Anfragen, Gebote und persönlichen Daten werden von uns **vertraulich** und auf Basis der **gesetzlichen Vorschriften** zum **Datenschutz** bearbeitet. Informationen zum Datenschutz finden Sie in unseren Datenschutzerklärungen auf der Seite <https://www.luebbers24.de/datenschutz>.



LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG

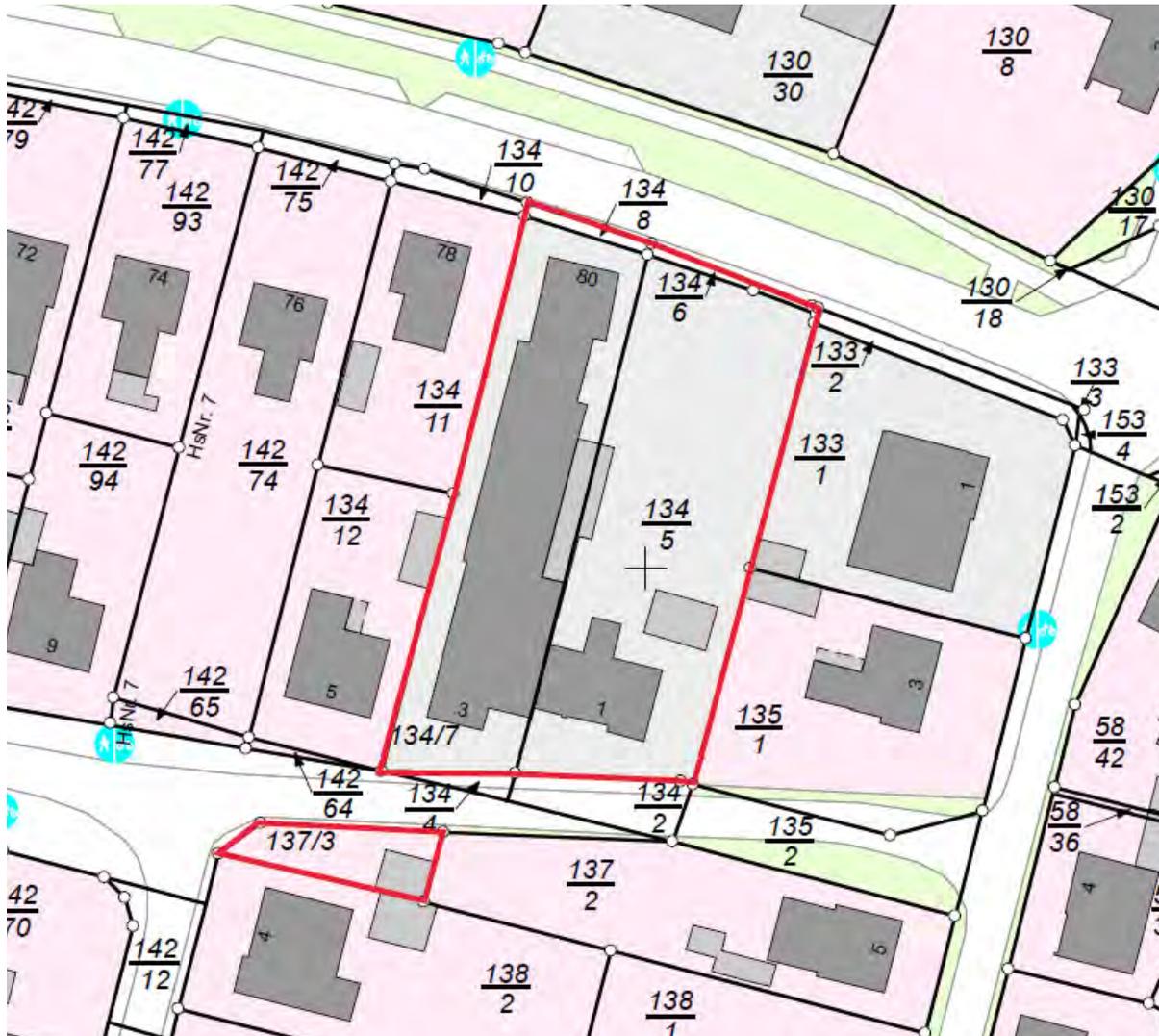
Lageplan





LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Flurstückskarte (Auszug)





LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Mögliche Bebauung





LÜBBERS
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Konzeptidee



be_plant

Ringstraße 43 | 49777 Groß Berßen | www.beplant.de

Ihre Ansprechpartnerin



Julia Velinski

Lübbers Sachverständigenbüro
Team Immobilienvermittlung
Hinterstraße 33, 49716 Meppen

Telefon: 05931 / 496 57-20

E-Mail: j.velinski@luebbers24.de

Web: www.luebbers24.de

Rechtshinweis

Da wir die Objektangaben nicht vollständig selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Der Zwischenverkauf des Objekts ist nicht ausgeschlossen. Die verwendeten Karten und Bilder sind in Teilen durch Urheberrechte Dritter geschützt und dürfen nicht separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.