

EXPOSÉ



Zu Hause in Erfurt. **KOWO**



Doppelhaushälfte in bester Lage

Objekt-Nr.: KoWo-2022-14010

Eichendorffstraße 12, 99096 Erfurt

Kontakt:

KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084 Erfurt
immobilienverkauf@kowo.de

Inhaltsverzeichnis

1	Lagebeschreibung	2
2	Grundstück.....	4
2.1	Erschließung.....	4
2.2	Baulasten	5
2.3	Altlasten.....	5
3	Gebäude.....	5
3.1	Objektangaben	5
3.2	Bauweise.....	5
3.3	Denkmalschutz/Sanierungsgebiet.....	6
3.4	Energieausweis.....	6
4	Angebotsverfahren	7
4.1	Mindestgebot	7
4.2	Bieterverfahren	7
5	Allgemeine Informationen.....	8
6	Besichtigungstermine und Kontakt.....	9
7	Anlagen	9

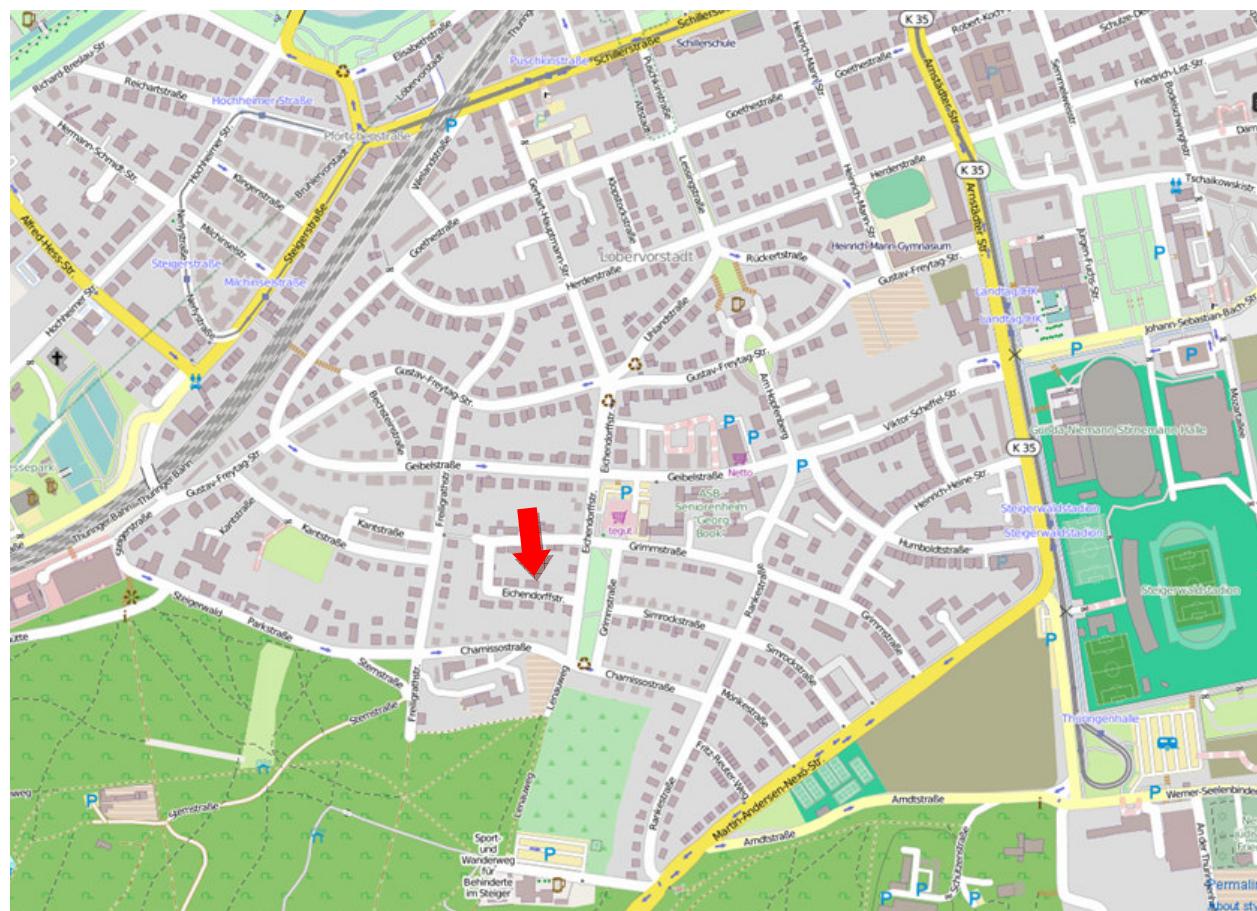
1 Lagebeschreibung

Erfurt

Erfurt ist die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen und mit etwa 214.000 Einwohnern zugleich die größte Stadt des Freistaates.

Neben der reizvollen Altstadt, die mit einem enormen Tempo saniert und rekonstruiert wurde, stellt sich Erfurt u.a. als bevorzugter Standort für Dienstleistungen dar. Die Attraktivität der Landeshauptstadt ist auch durch seine landschaftlich anmutige Umgebung und eine überdurchschnittlich hohe Wohnqualität gekennzeichnet. Erfurt bietet eine umfassende Versorgung im wirtschaftlichen und kulturellen Bereich wie auch im Bildungswesen.

Der Wohn- und Wirtschaftsstandort Erfurt ist und bleibt attraktiv. Der Erfurter Hauptbahnhof wurde 2017 mit der Fertigstellung des Ausbaus der ICE-Trasse von Berlin nach München zum zentralen Bahnverkehrsknoten in ganz Deutschland.



© OpenStreetMap-Mitwirkende www.openstreetmap.org

Pfeil = Zielobjekt

Dichterviertel

Das Dichterviertel ist ein ebenso beliebtes wie ziemlich teures Wohngebiet, das sich bis zum Steigerwald zieht. Ruhige Lage, kurze Wege in die Innenstadt und ins Naherholungsgrün machen das Viertel attraktiv. Es gibt Kindertagesstätten und Spielplätze, junges und betreutes Wohnen, Senioren- und Pflegeheim, Apotheken, Arztpraxen, Friseur, Kosmetik, ein Geldinstitut sowie verschiedene sportliche Betätigungsfelder. Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

Im unteren Dichterviertel im Nordwesten der Löbervorstadt entstand nach der Entfestigung Erfurts ein bürgerliches Quartier für Beamte und Industrielle mit einzeln stehenden Villen und Mietshäusern. Begünstigt wurde es durch seine reizvolle Lage am Steigerwald mit verhältnismäßig sauberer Luft. Nach dem Ersten Weltkrieg setzte sich die Bautätigkeit im Süden des Viertels fort, es entstanden Ein- und Zweifamilienhäuser in durchgrünten Straßen. Städtebaulich gestaltet wurde der Hopfenberg, ein Hügelvorsprung durch die Anlage der Puschkinstraße als Sichtachse zum Dom. Auf dem Hopfenberg entstand eine Ausflugsgaststätte, die Ziel der Spaziergänge der Stadtbevölkerung war und ist.

Im Norden des Viertels wurden entlang der Gera weitere Promenadenwege und Parkanlagen geschaffen. Neben einem Denkmal für den Oberbürgermeister Richard Breslau von 1912 an der Löberstraße befindet sich in diesem Park auch die Thomaskirche. Der neugotische Bau von 1902 ist die evangelische Pfarrkirche des Stadtteils. Ihr gegenüber liegen die Friedrich-Schiller-Regelschule und die Grundschule am Steigerwald. Ebenfalls in der Schillerstraße steht das ehemalige Landesarbeitsamt Mitteldeutschlands, ein Bauhausbau von 1930, errichtet durch Johannes Klass. Auf der Ecke der Arnstädter Straße zur Viktor-Scheffel-Straße steht eine der ältesten noch in Betrieb befindlichen Tankstellen Deutschlands, errichtet 1930 in Stilformen des Bauhauses, ebenfalls durch Johannes Klass.

Das obere Dichterviertel im Südwesten entstand im mittleren Drittel des 20. Jahrhunderts als Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern von Beamten und Angestellten. Es dominieren kleine Häuser und viel Grün. Am Waldrand im Süden des Viertels liegt das Waldkasino, eine traditionsreiche Ausflugsgaststätte mit einem Rundblick über die Stadt.

Quelle:

<http://www.thueringer-allgemeine.de/web/zgt/thuringen-vermessen/ort/-/specific/Thueringer-vermessen-Das-Dichterviertel-in-Erfurt-1847817763>

2 Grundstück

Die KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (kurz: KoWo) verkauft die nachstehend aufgeführte Liegenschaft, welche wie folgt beim Amtsgericht Erfurt im Grundbuch von Erfurt-Süd Blatt 4407 eingetragen ist:

Gemarkung	Erfurt-Süd
Flur	116
Flurstück	14/86
Grundstücksfläche	438 m ²

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Grunddienstbarkeit (Mischwasserkanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Erfurt-Süd, Blatt 11337 Flur 116 Flurstück 14/97. Gemäß Bewilligung vom 05.07.2016 (UR-Nr. 672/2016, Notar Dr. Ulrich Krause in Erfurt) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 01.08.2016.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs:

Keine Eintragung

Bodenrichtwert:

Gemäß der Bodenrichtwertkarte des Thüringer Landesamtes für Vermessung- und Geoinformation beträgt der Bodenrichtwert 690 €/m² (Stand: 31.12.2021).

2.1 Erschließung

Das Grundstück ist komplett erschlossen.

Von April bis Juli 2020 wurde durch das Tiefbau- und Verkehrsamt der Landeshauptstadt Erfurt ein grundhafter Ausbau der Eichendorffstrasse unter Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt in den Sparten Strom, Wasser und Gas umgesetzt.

Im Einzelnen wurde durchgeführt:

- die Fahrbahn und die Zufahrt im öffentlichen Raum wurde erneuert
- die Versorgungsleitungen wurden teilweise erneuert (Der Verlauf der Gasleitung wurde nicht verändert. Hier wurde das bestehende Leerrohr genutzt)
- die Hausanschlüsse für Trinkwasser und Gas wurden erneuert
- eine Straßenbeleuchtungsanlage wurde errichtet

Die aktuellen Leitungspläne wurden unter „Download“ auf unserer Homepage hinterlegt und können dort eingesehen werden.

2.2 Baulasten

Gemäß Auskunft des Bauamtes sind keine Baulasten eingetragen.

2.3 Altlasten

Gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde ist die Fläche nicht als altlastverdächtig eingestuft.

3 Gebäude

Das Wohnhaus wurde etwa 1981 als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoß und Garage im Kellergeschoß errichtet. Es ist voll unterkellert.

Das Objekt ist derzeit **nicht** vermietet.

3.1 Objektangaben

Baujahr des Gebäudes	um 1981
Wohnfläche gesamt	ca. 100 m ²
Anzahl Wohnungen	1
davon vermietet	0
davon leerstehend	1
sonst. Aufbauten	keine

Das Gebäude ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

3.2 Bauweise

Gründung	Betonstreifenfundamente
Außenwände	vermutlich Betonfertigteile
Tragende Wände	Betonfertigteile bzw. Mauerwerk
Scheidewände	vermutlich Mauerwerk in verschiedenen Dicken

Geschoßdecken	über KG und EG: Massivdecken (vermutlich aus Betonfertigteildecken) und über DG: Holzbalken der Dachkonstruktion
Dach	Satteldach, Eindeckung mit Tondachziegel, Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen/Fallrohre aus Zinkblech
Innentreppe	Bolzentreppen mit Trittstufen aus Holz und einseitigem Geländer aus Bandstahl mit Kunststoffbespannung
Fassade	Sockelbereich Buntsteinputz, sonst Kratzputz
Innenputz	Glatterputz

3.3 Denkmalschutz/Sanierungsgebiet

Gemäß Denkmalliste der Stadt Erfurt steht die Liegenschaft nicht unter Denkmalschutz.

Das Grundstück liegt nicht im Sanierungsgebiet.

3.4 Energieverbrauchsausweis

Art:	Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	171,5 kWh/(m ² *a)
Energieträger:	Erdgas
Energieeffizienzklasse:	G

4 Angebotsverfahren

4.1 Mindestgebot

Das Mindestgebot für das Grundstück beträgt

420.000,00 EUR

Zum Kaufpreis wird zusätzlich eine Verkaufsnebenkostenpauschale in Höhe von 2 % des Kaufpreisgebotes erhoben.

4.2 Bieterverfahren

Die Veräußerung findet im Wege eines Bieterverfahrens statt. Alle Bieter erhalten die selben Informationen zu dem Objekt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Zuschlagskriterium für den Verkauf der Objekte ist neben dem Meistgebot die Vorlage eines Nutzungskonzeptes. Das beizufügende schlüssige Nutzungskonzept sollte einen kurzen Vorhabenplan mit Angabe der künftigen Nutzung beinhalten. Das Nutzungskonzept sollte maximal zwei Seiten umfassen und Aussagen über den Umfang und Zeitrahmen einer geplanten Sanierung sowie Angaben zur Eigen- oder Fremdnutzung enthalten.

Für das schriftliche und unterzeichnete Kaufangebot nutzen Sie bitte ausschließlich den beiliegenden Vordruck. Formulieren Sie dabei Ihr Kaufpreisangebot ohne Bedingungen.

Dem Kaufangebot ist ein Nachweis über die Bonität des Bieters oder eine Bankbestätigung beizufügen. Aus der Bestätigung muss sich ergeben, dass ein Beratungsgespräch stattgefunden hat und nach den vorgelegten Einkommens- und Vermögensverhältnissen (vorbehaltlich der abschließenden Kreditentscheidung) grundsätzlich eine Finanzierung des Kaufpreises in Betracht kommt.

Sowohl das Kaufangebot, als auch den Bonitätsnachweis bzw. die Bankbestätigung mit dem Sanierungs- und Nutzungskonzept geben Sie bitte in einen Umschlag und verschließen diesen. Versehen Sie diesen Umschlag mit den deutlich sichtbaren Vermerken:

Ausschreibung Eichendorffstraße 12
-nicht öffnen-

Eröffnungstermin:

25.10.2022 um 12:00 Uhr

und senden diesen an die

**KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Abteilung Liegenschaften,
Juri-Gagarin-Ring 148, 99084 Erfurt.**

Nach dem **25.10.2022 um 12:00 Uhr** eingehende Angebote können nicht mehr berücksichtigt werden (Ausschlussfrist).

Alle im Zusammenhang mit der Veräußerung stehenden Kosten trägt der Käufer.

Die Eröffnung der Angebote erfolgt durch die KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH, Abteilung Liegenschaften, ohne Beteiligung der Kaufinteressenten. Die Auswertungsergebnisse bestimmen für sich allein keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Kaufobjektes.

Den ersten drei Bieter mit den höchsten und zugleich wertungsfähigen Angeboten wird die Möglichkeit eingeräumt, ihr Gebot mit Fristsetzung nachzubessern. In dem Aufforderungsschreiben wird dabei das Höchstgebot betragsmäßig, nicht jedoch namentlich aufgeführt. Eine an das neue Gebot angepasste Finanzierungsbestätigung ist einzureichen.

Die Entscheidung wird unter Berücksichtigung des Kaufangebotes und Nutzungskonzeptes getroffen. In dem Falle, dass für dasselbe Objekt mehrere gleichwertige Kaufpreisangebote eingegangen sind, wird durch ein Losverfahren entschieden.

5 Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (kurz: KoWo) behält sich die Entscheidung vor

- ob,
- wann,
- an wen und
- zu welchen Bedingungen

die Liegenschaft verkauft wird. Die Entscheidung steht unter dem Vorbehalt, dass der Aufsichtsrat der KoWo dem Verkauf zustimmt.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet. Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der KoWo.

Das Wohngebäude wurde seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt. Die Angaben zu den Baubeschreibungen sind ohne Gewähr. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit (Baugrunduntersuchungen) bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Bislang wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz- oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen. Die Bauwerke wurden auch nicht nach möglichen Bauschadstoffen (Asbest, Formaldehyd, PAK usw.) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

6 Besichtigungstermine und Kontakt

Bitte melden Sie Ihr Interesse an einem Besichtigungstermin per Email über immobilienverkauf@kowo.de an. Wir werden uns dann mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin vereinbaren. Das Betreten der Liegenschaft erfolgt auf eigene Gefahr. Es steht Ihnen frei, den Besichtigungstermin mit externen Fachleuten aus dem Bau- bzw. Finanzwesen wahrzunehmen.

7 Anlagen

- Anlage 1 Stadtgrundkarte
- Anlage 2 Vordruck zur Abgabe von Kaufpreisangeboten

Anlage 1



Quelle:

Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadtverwaltung Erfurt, Auszug aus der Stadtgrundkarte mit Katasterangaben

Anschrift:

KoWo - Kommunale Wohnungs-
gesellschaft mbH Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084 Erfurt

Kontakt:

E-Mail: immobilienverkauf@kowo.de

Angaben zum Bieter

Vorname und Name: _____

Straße, Haus-Nr.: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon und Mobil: _____

E-Mail: _____

Ich habe im Rahmen des Bieterverfahrens folgendes Grundstück besichtigt:

Objekt-Nr. lt. Exposé: KoWo-2022-14010 _____

Anschrift: Eichendorffstraße 12, 99096 Erfurt _____

Die entsprechenden Objektinformationen (Exposé etc.) wurden mir durch die KoWo zur Verfügung gestellt. Ich hatte ausreichend Zeit, die Immobilie in Augenschein zu nehmen.

Ich habe Interesse am Erwerb der Immobilie und gebe daher das folgende verbindliche Angebot ab:

Kaufpreisangebot: _____ €

in Worten: _____

Ende der Angebotsfrist: 25.10.2022 um 12:00 Uhr.

Die mit Abgabe des Kaufpreisangebotes notwendigen Unterlagen

- Finanzierungsbestätigung einer Bank über die Höhe des Kaufpreisangebotes
- Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Objekt

liegen dieser Gebotsabgabe bei.

In dem Falle, dass für dasselbe Objekt mehrere gleichwertige Kaufpreisangebote eingegangen sind, wird durch ein Losverfahren entschieden. Mir ist bewusst, dass ich bei Zustandekommen eines Kaufvertrages Vertragsnebenkosten (z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer) und zusätzlich zum Verkaufspreis eine Verkaufsnebenkostenpauschale in Höhe von 2 % zu tragen habe. Mir ist bewusst, dass dieses Angebot für den Verkäufer nicht bindend ist. Der Erwerb des Grundstückes bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Aufsichtsrates der KoWo.

Ort, Datum

Unterschrift des Bieters/der Bieter