Exposé

In der Worth 7

in Nikolausberg

Verkaufsangebot

der

Ev.-luth. Kirchengemeinde Nikolausberg





<u>Besichtigungen</u> sind an folgenden Tagen möglich:
Dienstag, der 22.09.26 um 16.00 Uhr
Donnerstag, der 24.09.26 um 16.00 Uhr
Freitag, der 25.09.2026 um 14.00 Uhr

Kirchenamt Göttingen-Münden
Abteilung Bau und Liegenschaften
Düstere Straße 19
37073 Göttingen

Vorbemerkungen

Die Ev.-luth. Kirchengemeinde Nikolausberg ist Eigentümerin der Immobilie, In der Worth 7‘ in Göttingen, Nikolausberg.

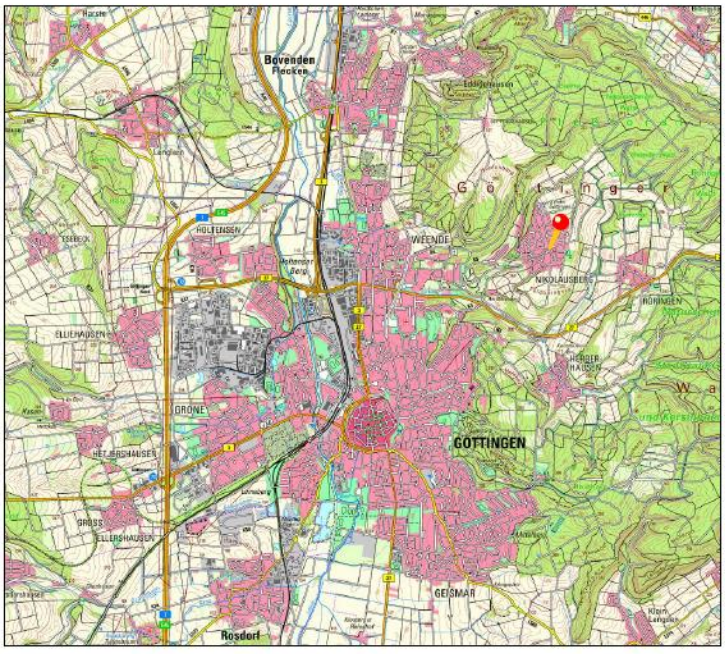
Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches als Pfarrhaus genutzt wurde. Stellplatz und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Verkaufsobjektes ist als Rasenfläche mit Bäumen und Sträuchern gestaltet. Das Gebäude ist derzeit nicht mehr bewohnt.

Wir freuen uns über Ihr Interesse.

Lage der Immobilie

Im Oberzentrum Göttingen sind wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, umfangreiche ärztliche Versorgungseinrichtungen (Z. B. das Uni-Klinikum) und der Sitz der Gemeindeverwaltung am Ort vorhanden. Göttingen verfügt über Freizeiteinrichtungen wie Freibäder und Sportanlagen, Theater und Museen, wissenschaftliche und kulturelle Einrichtungen und eine historische Altstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten und vielem mehr. Die Immobilie ist im nordöstlichen Stadtteil Nikolausberg gelegen, welcher über den öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbusanbindung) gut an die Innenstadt angebunden ist. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rd. 7 km, der Göttinger Bahnhof ist in rd. 8 km Entfernung zu erreichen. Das Oberzentrum Göttingen ist mit den Anschlüssen an die Autobahnen A 7 (Hannover – Kassel) und A 38 (Göttingen – Halle) sowie den Bundesstraßen B 3 und B 27 sehr gut an die überörtlichen Verkehrswege angebunden. Ein ICE-Haltepunkt ist im Göttinger Bahnhof vorhanden. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Kindertagesstätte von Nikolausberg.

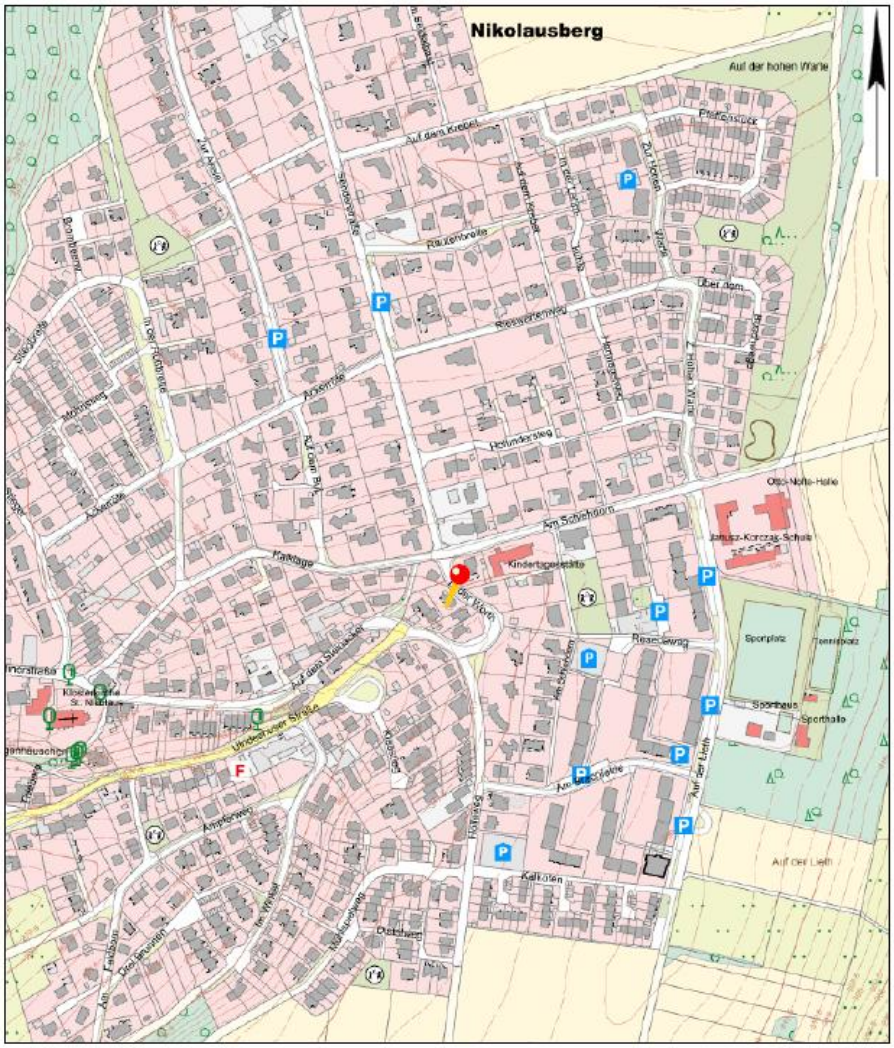
Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026 LGLN

© KA Göttingen-Münden

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026 LGLN

Planungsrecht

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.
Die Umgebung wird durch Wohnnutzung geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, vereinzelt Doppel- und Reihenhäuser.

Für den Bereich der Immobilie liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Göttingen stellt den Bereich der Immobilie als Wohnbaufläche dar.

© KA Göttingen-Münden

Baulasten

Für das Kaufobjekt liegt kein Eintrag im Baulastenverzeichnis vor.

Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

Luftbild mit Darstellung der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücks- und Nutzungsgrenzen



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026 LGLN

Beschreibung des Gebäudes

Die im Jahr 1965 erbaute Immobilie ist ein eingeschossiges Massivhaus mit Flachdach und Teilunterkellerung. Die Wohnfläche beträgt rd. 204 qm. Das Grundstück weist eine Größe von 784 qm auf.

Hauptgebäude

<u>Allgemeine Angaben</u>

Gebäudeart: Massivhaus, freistehendes Haus

Wohnfläche beträgt ca. .204 qm

Baujahr: 1965



Gebäuderückseite (Ostansicht)

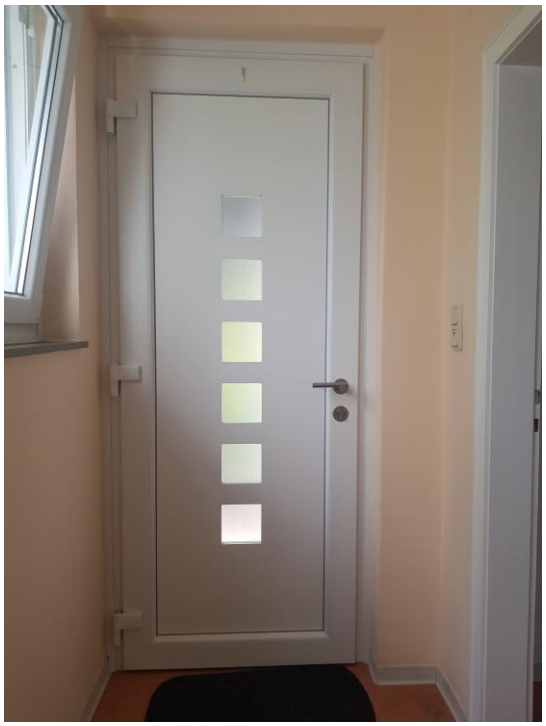


Nebeneingang (Nordansicht)

© KA Göttingen-Münden



Vordereingang (Haustür)



Eingangsbereich (von innen)

Nutzung:

Untergeschoss (UG) 4 Zimmer, Dusche/WC, Terrasse, Abstellraum, Heizung



Kinderzimmer im UG

© KA Göttingen-Münden

Erdgeschoss (EG) 4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Balkon



Gästezimmer im EG



Küche im EG

© KA Göttingen-Münden



Essbereich im EG



Wohnzimmer im EG

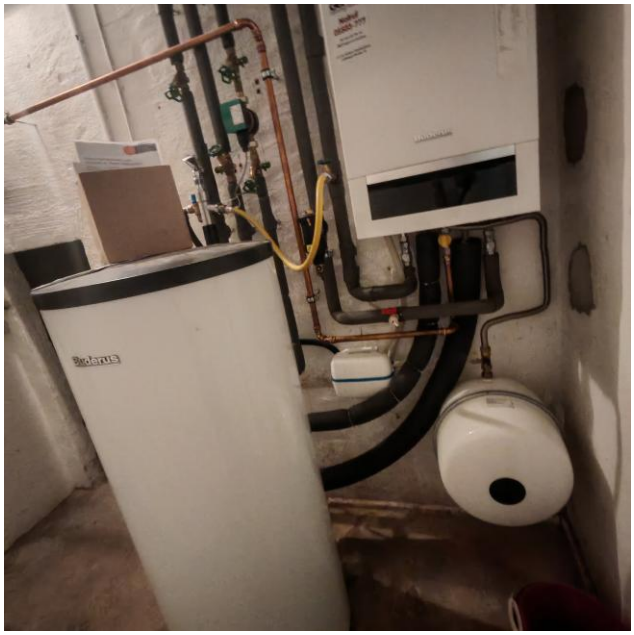
<u>Bauausführung und Ausstattung</u>

Wände außen	massiv Wärmeverbundsystem (1998)
Wände innen	massiv
Innenwandflächen	Putz / Tapete / Anstrich, Fliesen in den Sanitärräumen
Decken	massiv
Dach	Flachdach mit Attika
Fußböden	(EG)/ (DG) Kunststoffbelag, Parkett, Fliesen
Fenster (KG)	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (überwiegend 1991, tlw. neuer)
Türen	
Hauseingang	Kunststofftür mit Glasfüllung
Diensteingang	Kunststofftür mit Glasfüllung
Innentüren	Sperrholztüren in Holzzarge, tlw. mit Glasfüllung
Treppen	UG/EG massiv, Metallhandlauf

© KA Göttingen-Münden

Heizung

Gastherme mit Warmwasserspeicher (2021)
baujahrstypische Heizkörpernischen
überwiegend Rippen- tlw. Flachheizkörper



Warmwasserversorgung

Zentral über Heizung

Sanitäre Einrichtungen



Untergeschoss Dusche mit WC und Waschbecken, Fliesen





Erdgeschoss Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Fliesen

© KA Göttingen-Münden

Elektroinstallation

Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bauliche Besonderheiten, besondere Bauteile

- Hauseingangstreppe mit Metallgeländer
- Balkon



Balkon

Zubehör:

- Gartenhaus (Holzkonstruktion mit Satteldach)



Gartenhaus

Energetische Qualität:

Ein Energieausweis ist in Auftrag gegeben worden und wird nachgereicht.

Baumängel / Bauschäden, Modernisierungs- und Instandsetzung

- tlw. Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden im UG
- Feuchtigkeitsschäden an der Attika des Flachdachs
- Feuchtigkeitsschäden unter der Balkonplatte
- Feuchtigkeitsschäden am Sockelputz (Wärmedämmverbundsystem)
- Feuchtigkeitsmanagement im UG

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	Wasser, Abwasser, Strom, Gas
Wege und Befestigungen	Betonsteinpflaster
Einfriedungen	Staketenzaun
Gartenanlage	Rasenfläche mit Baum- und Strauchbewuchs

© KA Göttingen-Münden

Gartenhaus Holzkonstruktion mit Satteldach
energ. Sanierung (Bauteile) anstehend





Kaufgegenstand

Zum Verkauf steht ein ehemaliges Pfarrhaus, welches als solches nicht mehr benötigt wird. Der Kaufgegenstand umfasst das Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 784 m^2 (Flurstück 384, Flur 5, Gemarkung Nikolausberg). gemäß Liegenschaftskataster.

Kaufvertrag

Ein abzuschließender notarieller Grundstückskaufvertrag enthält die üblichen Gewährleistungsausschlüsse.
Weiterhin wird eine nachbar- und kirchenverträgliche Nutzung vorausgesetzt. In diesem Sinne sind Gastwirtschaften, Diskotheken, Spielhallen, Vergnügungs-stätten mit sexuellem Charakter, Sexshops und sonstige Anla gen und Betriebe, die die Nachbarschaft durch Geräusche, Dünste, Rauch oder in anderer Weise belästigen, ausgeschlossen. Dem Käufer steht kein Unterlassungsanspruch bei Glockengeläut und kirchlichen Veranstaltungen auf Nachbargrundstücken im Umfeld zu. Die Sicherung dieser Vereinbarungen erfolgt durch Eintragung von Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches an erster Rangstelle im Grundbuch soweit möglich, ansonsten schuldrechtlich. Dies ist im Falle eines Weiterverkaufs auch an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Kaufpreis

Die Kaufpreisvorstellung des Verkäufers liegt bei **495.000 €**.
Daneben sind alle Vertragsnebenkosten durch den Käufer zu tragen (Notar, Grunderwerbsteuer, Grundbuch etc.).

© KA Göttingen-Münden

Besichtigungen sind an folgenden Tagen möglich, eine Anmeldung ist wünschenswert.

Dienstag, 22. September, 16.00 Uhr

Donnerstag, 24. September, 16.00 Uhr

Freitag, 25. September, 14.00 Uhr

Besichtigungen können ansonsten auch individuell vereinbart werden; Kontaktdaten finden Sie nachfolgend.

Verfahren

Die Verkaufsabsicht wird im Internet als auch auf der Homepage des Kirchenamtes Göttingen-Münden veröffentlicht.
Ein Kaufpreisangebot kann schriftlich, entweder postalisch an das Kirchenamt Göttingen-Münden, Düstere Straße 19, 37073 Göttingen, oder per E-Mail an bau-liegenschaften.goettingen-muenden@evlka.de, bis zum 12.10.2026 abgegeben werden.

Ein Angebot soll neben einem eindeutig bezifferten Kaufpreis auch eine kurze Eigendarstellung enthalten. Vielen Dank!

Eine offene Einstellung zu den Grundprinzipien der evangelischen Kirche wird erwartet.

Anlagen

1 Lageplan
2 Grundrisse
3 Flächenberechnung

Für weitere Informationen und Rückfragen sowie für Vertragsangelegenheiten steht

das Kirchenamt Göttingen-Münden, Abt. Bau und Liegenschaften,
Düstere Straße 19, 37073Göttingen,
Frau Laura Wüstefeld Tel.: 0551 - 38905-586,
Herr Peter Friele Tel.: 0551 – 38905-0,
E-Mail: bau-liegenschaften.goettingen-muenden@evlka.de

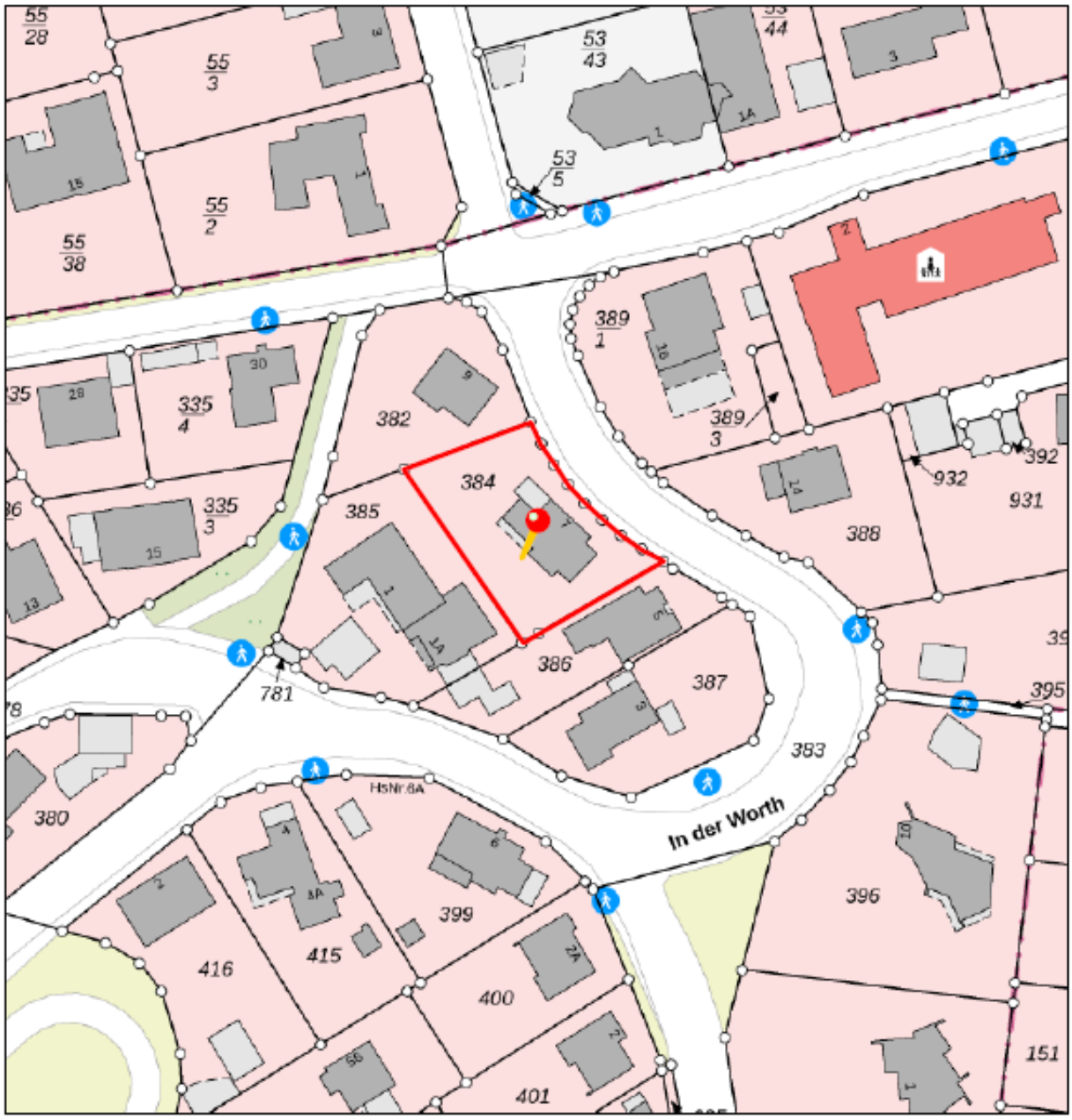
gerne zur Verfügung.

Für die Angaben in diesem Exposé wird keine Gewähr übernommen.

© KA Göttingen-Münden

1 Lageplan

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



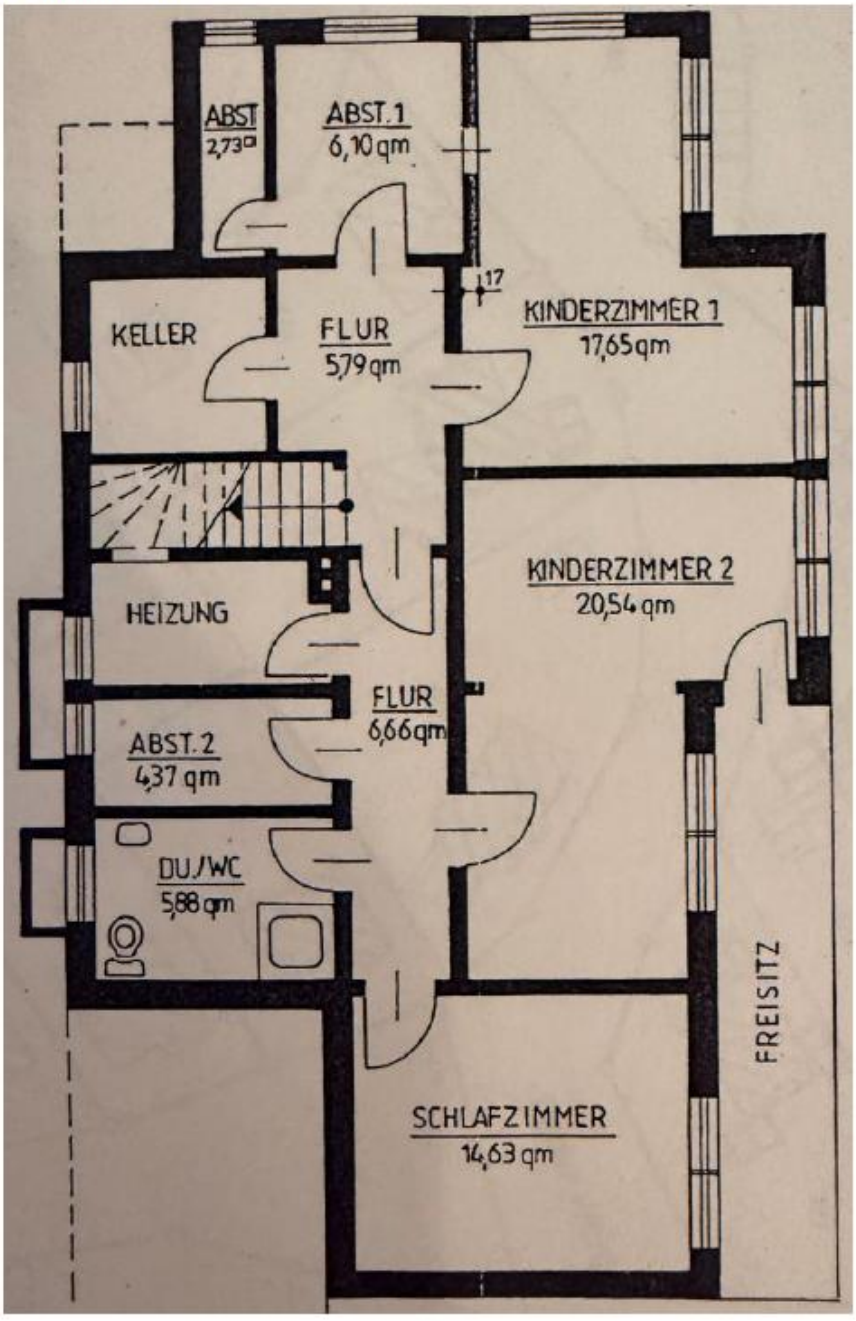
Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026 LGLN

nicht maßstäblich!

© KA Göttingen-Münden

2 Grundrisse

Wohnhaus Untergeschoss

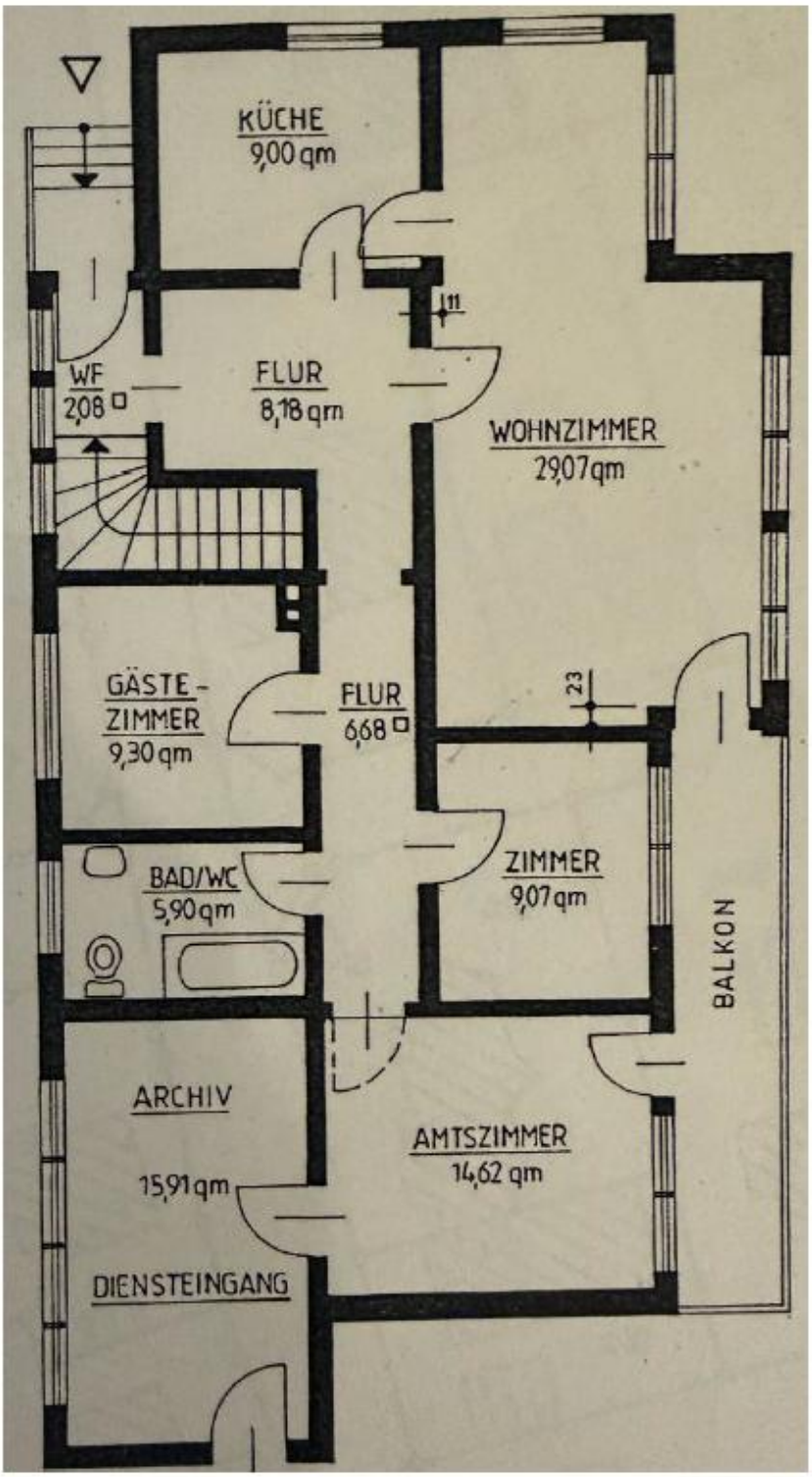


-

nicht maßstäblich!-

© KA Göttingen-Münden

Wohnhaus Erdgeschoss



nicht maßstäblich!-

© KA Göttingen-Münden

3. Flächenaufstellung

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
nach der II. BV § 42-44, oder der Wohnflächenverordnung (WoFlV /2003) BLATT: 1

Kirchenkreis: GÖTTINGEN (Stadt) Ort: NIKOLAUSBERG

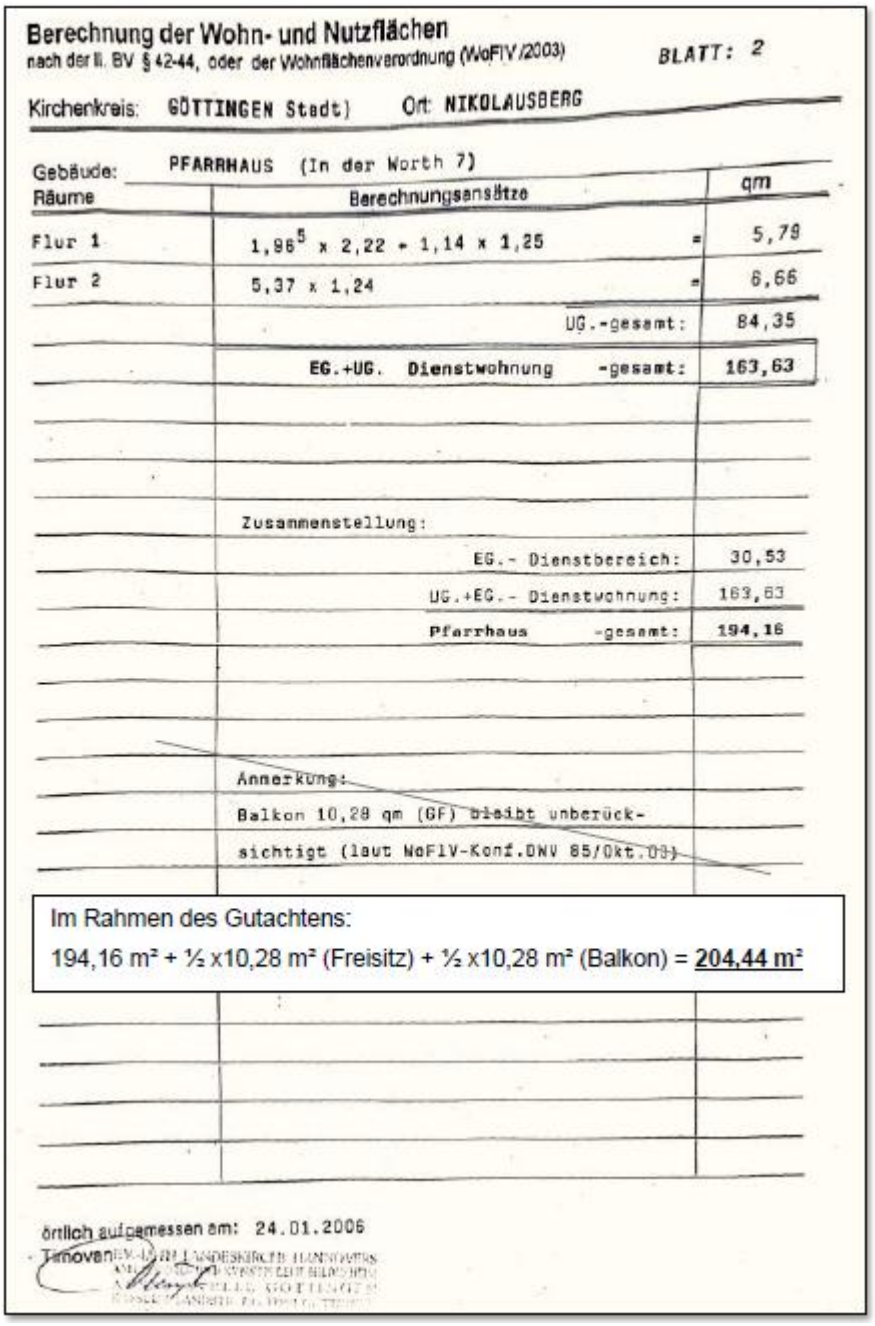
Gebäude: PFARRHAUS (In der Worth 7)

Räume	Berechnungsansätze		qm
EG	DIENSTBEREICH		
Amtszimmer	$4,22^{5}$ x 3,46	=	14,62
Diensteingang u. Archiv	5,25 x 3,03	=	15,91
	EG.-Dienstbereich gesamt:		30,53
EG	DIENSTWOHNUNG		
Wohnzimmer	2,61 x 2,88 + 4,16 x 5,26-(1,44x0,23)	=	29,07
Gästezimmer	3,02 x 3,18 -(0,71x0,42)	=	9,30
Zimmer	$3,33 \times 2,72^{5}$	=	9,07
Küche	3,32 x 2,71	=	9,00
Bad/WC	$3,02 \times 1,95^{5}$	=	5,90
Flur 1	3,11 x 2,18 + 1,12 x 1,25	=	8,18
Flur 2	5,39 x 1,24	=	6,68
Windfang	1,73 x 1,20	=	2,08
Balkon	7,34 x 1,40 =10,28 qm(GF)		-
	EG.-gesamt:		79,28
UG	DIENSTWOHNUNG		
Schlafzimmer	$4,23^{5} \times 3,45^{5}$	=	14,63
Kinderzimmer 1	2,59 x 2,86 + 4,18 x 2,45	=	17,65
Kinderzimmer 2	$2,72^{5}$ x 3,78 + 4,18 x 2,45	=	20,54
DU./WC	$3,01^{5}$ x 1,95	=	5,88
Abstellraum 1	$2,22^{5}$ x 2,74	=	6,10
Abstellraum 2	$3,05^{5}$ x 2,74	=	4,37
Abstellraum	$0,99^{5}$ x 2,74	=	2,73

örtlich aufgemessen am: 24.01.2006 BLATT: 2

Tinnoyan

© KA Göttingen-Münden



Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
nach der II. BV § 42-44, oder der Wohnflächenverordnung (WoFlV/2003) BLATT: 2

Kirchenkreis: GÖTTINGEN Stadt) Ort: NIKOLAUSBERG

Gebäude: PFARRHAUS (In der Worth 7)

Räume	Berechnungsansätze	qm
Flur 1	$1,96^{5}$ x 2,22 + 1,14 x 1,25 =	5,79
Flur 2	5,37 x 1,24 =	6,66
	UG.-gesamt:	84,35
	EG.+UG. Dienstwohnung -gesamt:	163,63

Zusammenstellung:

EG.- Dienstbereich:	30,53
UG.+EG.- Dienstwohnung:	163,63
Pfarrhaus -gesamt:	194,16

Anmerkung:
Balkon 10,28 qm (GF) bleibt unberücksichtigt (laut WoFlV-Konf.DNV 85/Okt.03)

Im Rahmen des Gutachtens:
194,16 m² + ½ x10,28 m² (Freisitz) + ½ x10,28 m² (Balkon) = **204,44 m²**

örtlich aufgemessen am: 24.01.2006
Tenovenbau

Wohnfläche insgesamt:
EG 79,28 m² + UG 84,35 m²+ Dienstraum 30,35 m² + Balkon ½ x10.28 m² = rd. 204 m²

© KA Göttingen-Münden