



Baugrundstück in Halle-Nietleben
Eislebener Straße
06126 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben zur Immobilie	3
2. Detaillierte Angaben zur Immobilie	3
2.1. Standort	3
2.2. Grundbuch	4
2.3. Größen und Flächen	4
2.4. Nutzung	4
2.5. Immobilien-Details	4
2.6. Erschließung	5
2.7. Rechte und Lasten	6
2.8. Weiteres	7
3. Kontakt	8
4. Bilder	8

1. Allgemeine Angaben zur Immobilie

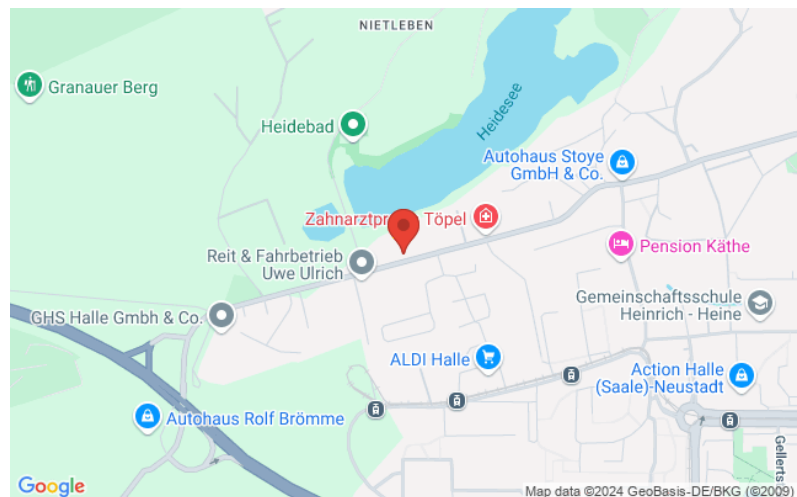
Titel	Baugrundstück in Halle-Nietleben
Vermarktungs-Art	Verkauf
Immobilien-Art	Grundstück
Immobilien-Typ	Wohngrundstück
Immobilien-ID	bszHLnJsgM
Verkehrswert	156.000,00 EUR
Kurzbeschreibung	Das Verkaufsgrundstück befindet sich im Nord-Westen der Stadt Halle (Saale), gelegen am Rande des dörflich geprägten grünen Stadtteils Nietleben unmittelbar am Heidesee. Vorgesehen ist die Errichtung einer Wohnbebauung, die sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.
Auktions-Ende	13.12.2024 17:00 Uhr

2. Detaillierte Angaben zur Immobilie

2.1. Standort

Adresse Eislebener Straße
06126 Halle (Saale)

Karte



Makrolage

Die Stadt Halle (Saale) liegt verkehrsgünstig an den Autobahnen A 9 Berlin - München, A 14 Magdeburg - Dresden und A 38 Halle - Göttingen. In Halle kreuzen sich die Bundesstraßen B 6 (Görlitz – Leipzig – Halle – Goslar - Bremen), B 80 (Halle –Nordhausen - Göttingen), B 91 (Halle - Zeitz) und B 100 (Halle – Bitterfeld - Lutherstadt Wittenberg). Der interkontinentale Flughafen für Mitteldeutschland Leipzig/Halle befindet sich ca. 20 km südlich von Halle (Saale) in Schkeuditz.

Das Verkaufsgrundstück befindet sich im Nord-Westen der Stadt Halle (Saale), gelegen am Rande des dörflich geprägten grünen Stadtteils Nietleben. Unmittelbar nördlich von Nietleben beginnt das Waldgebiet der Dölauer Heide, eines der größten Landschaftsschutzgebiete der Umgebung. Südwestlich führt die Bundesstraße 80 an Nietleben vorbei. Im Westen besteht eine Anbindung an die Bundesautobahn 143, die im Süden an die A 38 anschließt.

Mikrolage

Das Umfeld der Verkaufsfläche ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleinen nicht störenden Gewerben. Im Norden grenzt das Grundstück unmittelbar an den „Heidensee“, zum Naturbad sind es nur 5 min Gehweg. Im südlich angrenzenden Stadtteil Westliche Neustadt bestehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen für die Erstversorgung sind ebenfalls vorhanden. Im Umkreis von ca. 1 km Entfernung befinden sich mehrere Kindertagesstätten. Die Grundschule Nietleben sowie die Gemeinschaftsschule „Heinrich-Heine“ sind auch nur ca. 1 km entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV ist gut, Bushaltestellen der Linien 42 (Gartenstadt Nietleben – Am Bruchsee) und 326 (Merseburg - Halle-Neustadt - Teutschenthal) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Fußläufig erreicht man die Endstelle der Straßenbahnlinie 2 in Halle-Neustadt mit Anbindung an die Innenstadt. Günstig sind auch die Haltestellen der Buslinie 21 (ca. 1 km) und der S-Bahnhof Nietleben (ca. 1,6 km) zu erreichen. Von dort hat man mit der Buslinie 21 Anschluss an mehrere Straßenbahnlinien im Stadtteil Halle-Neustadt in Richtung Innenstadt und mit der S-Bahn-Linie 3 eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof Halle (Saale) mit Intercityanschluss/Busbahnhof für Nah- und Fernverbindungen bzw. direkt nach Leipzig. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 6,5 km, bis zum Hauptbahnhof sind es ca. 7,5 km.

2.2. Grundbuch

Blatt / Gemarkung / Flur / Flurstück	Grundbuch von Nietleben Blatt 1470, Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 4 und 7 Gemarkung Nietleben, Flur 3, Flurstücke 47/8 und 49
--------------------------------------	---

Eintragungen in Abteilung 2	keine
-----------------------------	-------

2.3. Größen und Flächen

Grundstücksfläche	ca. 819 m ²
-------------------	------------------------

2.4. Nutzung

Derzeitige Nutzung

keine
Die vormalige Gartennutzung wurde zum 31.12.2021 aufgegeben.

Mögliche Nutzung

Auf dem Grundstück kann eine Wohnbebauung errichtet werden, welche sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung einfügt.

2.5. Immobilien-Details

Objekt-Beschreibung

Die Verkaufsfläche besitzt einen rechteckigen Zuschnitt und eine leicht unebene Topografie.

Das Grundstück ist mit einer ca. 1968 errichteten Gartenlaube bebaut, die zu einem späteren Zeitpunkt durch einen Anbau ergänzt wurde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass schadstoffhaltige Stoffe verbaut wurden. Bei einem Abriss ist daher ggf. mit Mehraufwendungen zu rechnen. Des Weiteren sind auf dem Grundstück noch ältere Wegebefestigungen und Gestaltungselemente aus der vormaligen

Gartennutzung vorhanden. Die vorhandene nördliche Einfriedung (Zaun) ist nicht mit der Grundstücksgrenze identisch. An der westlichen Grundstücksgrenze wurde der Zaun im nördlichen Teil zurückgebaut, im südlichen Teil trennt er noch fast mittig die Grundstücksfläche.

Denkmalschutz	Das Grundstück unterliegt keinem denkmalrechtlichen Schutzstatus.
Allgemeiner Zustand	Die Verkaufsfläche ist stark mit Hecken und Strauchwerk bewachsen. Kaufinteressenten werden gebeten, das Grundstück nicht eigenmächtig zu betreten.

2.6. Erschließung

Angaben zur Erschließung

Das Grundstück ist verkehrstechnisch über die Eislebener Straße erschlossen. Die vorhandene Grundstückszufahrt ist auch weiterhin zu nutzen.

Stadttechnisch ist das Grundstück ortsüblich voll erschlossen. Versorgungsleitungen der EVH GmbH für Strom und Gas sowie Telefonleitungen der Telekom liegen in der Eislebener Straße an. Ein Elektrohausanschluss ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zur Gartenlaube verlegt.

Wasser- und abwassertechnisch ist das Grundstück über eine Trinkwasserleitung VW 200 und einen Mischwasserkanal DN 400 in der Eislebener Straße erschlossen. Die vorhandene Anschlussleitung für Trinkwasser endet in einem privaten Wasserzählerschacht hinter der Grundstücksgrenze. Von dort verläuft die private Wasserleitung in gleicher Schachtung wie die Elektroleitung parallel neben der östlichen Grundstücksgrenze in ca. 1 m Tiefe bis zur Gartenlaube. Zur schmutzwassertechnischen Entsorgung ist der vorhandene Grundstücksanschlusskanal zu nutzen. Die Lage der privaten Abwasserleitung ist nicht bekannt. Die Hausanschlüsse sind getrennt. Das Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu belassen. Löschwasser kann aus Hydranten in unmittelbarer Nähe in einer Menge von 48 m³/h entnommen werden.

Die Bestandsunterlagen der Versorgungsträger können in der Abteilung Liegenschaften des Fachbereichs Immobilien eingesehen werden.

Umfangreiche Hinweise zur stadttechnischen Erschließung des Baugrundstücks finden Sie auf der Internetseite der Stadtwerke Halle GmbH unter <https://swh.de/bauen>.

Öffentlich-rechtliche Forderungen aus Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen bestehen derzeit nicht.

Wasserversorgung	Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH, Hausanschlüsse Fritz-Hoffmann-Str. 77 06116 Halle (Saale) Frau Hennig 0345 581-6117 anschluesse@hws-halle.de
------------------	--

Abwasserentsorgung	Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH, Hausanschlüsse Fritz-Hoffmann-Str. 77 06116 Halle (Saale) Frau Hennig 0345 581-6117 anschluesse@hws-halle.de
Niederschlagswasser	Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH, Niederschlagswasser Fritz-Hoffmann-Str. 77 06116 Halle (Saale) Frau Breitzke 0345 581 6701 ute.breitzke@hws-halle.de
Gasversorgung	Energieversorgung Halle Netz GmbH Bornknechstr. 5 06108 Halle (Saale) Anfragen zu Planauskünften 0345 581-3132 stellungnahmen@netzhalle.de
Energieversorgung	Energieversorgung Halle Netz GmbH Bornknechstr. 5 06108 Halle (Saale) Anfragen zu Planauskünften 0345 581-3132 stellungnahmen@netzhalle.de
Telefonanbieter	Telekom Deutschland GmbH Landgrabenweg 151 53227 Bonn https://www.telekom.de/hilfe/bauherren 0800 330-1903

2.7. Rechte und Lasten

Planungs- und Baurecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist es als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Verkaufsfläche grenzt an den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 46 "Ortskern Nietleben". Bei der Neubebauung des Grundstücks sollte der städtebauliche Gesamtcharakter des Stadtteils berücksichtigt werden.

Bauvorhaben werden gemäß § 34 BauGB beschieden.

Umweltschutz

Das Grundstück ist nicht in der "Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten" der Stadt Halle (Saale) erfasst.

Der auf dem Grundstück gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) vorhandene geschützte Baumbestand ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Einordnung in das Bauvorhaben zu prüfen und möglichst zu erhalten. Dies betrifft im Wesentlichen zwei Ahornbäume an der straßenseitigen

Grundstücksgrenze westlich der vorhandenen Zufahrt, zwei Walnussbäume und drei Nadelbäume im Bereich der Gartenlaube. Für baubedingte Fällungen sind gemäß § 10 Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen zu leisten.

Nördlich grenzt an das Grundstück ein Altbergbaugebiet an. Im Zeitraum von 1826 bis 1931 wurde durch die ehemalige Grube „Neuglucker Verein“ dort Braunkohle im Tiefbau abgebaut. Aufgrund dieser Vornutzung können daher im nördlichen Grundstücksbereich ggf. schwierige Bodenverhältnisse vorherrschen, die einer Bebauung entgegenstehen. Vor geplanten zukünftigen Baumaßnahmen sind weitere Stellungnahmen einzuholen und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen notwendig.

Baulasten / Dienstbarkeiten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Halle (Saale) sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Zu Lasten des Grundstücks sind keine Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

Besondere Vertragsbestandteile

In den Kaufvertrag wird eine zeitlich befristete Bauverpflichtung zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens aufgenommen.

2.8. Weiteres

Hinweise zur Finanzierung

Gemäß § 109 Abs. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 01.07.2014 ist es der Stadt Halle (Saale) in Ausnahmefällen nur möglich, den Erwerb von Grundstücken zur Bezahlung des Kaufpreises bzw. der Entschädigung für das Gebäude und Finanzierung der Investitionen eine Belastungsvollmacht zu erteilen, wenn dazu ein gesonderter Stadtratsbeschluss gefasst und dieser von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt wird.

Es bestehen folgende Möglichkeiten zur Sicherung der Finanzierung:

a)

Der Erwerber kann die Auflassungsvormerkung als Sicherheit an die Bank abtreten (Verpfändung der Auflassungsvormerkung).

b)

Der Erwerber bestellt beim Notar bereits vor Zahlung des Kaufpreises bzw. der Entschädigung für das Gebäude eine Grundschuld zugunsten eines Finanzierungsinstitutes.

Nachdem der Notar von der Stadt die Eingangsbestätigung des Kaufpreises bzw. der Entschädigung erhalten hat, wird er gleichzeitig mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung den Antrag zur Eintragung der Grundschuld beim Grundbuchamt einreichen. Bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags kann die Eintragung der Grundschuld ausschließlich in dem noch anzulegenden Erbbaugrundbuch erfolgen. Somit kann Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung die Eintragung der Grundschuld erfolgen.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Hinweise bei der Führung der Bankgespräche.

Allgemeine Hinweise zum Verkauf

Alternativ zum Erwerb ist für dieses Baugrundstück auch der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags mit einem Erbbauzins in Höhe von 4 % möglich. Grundlage für die Berechnung des Erbbauzinses ist dabei das vom Bieter abgegebene Kaufpreisgebot. Wir bitten Interessenten, die gewünschte Verfahrensweise (Kauf oder Erbbaurecht) anzugeben und dies zu begründen. Die Begründung kann hier zusammen mit dem Finanzierungsnachweis als pdf-Datei hochgeladen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach Ablauf der Bieterfrist und Zuschlagserteilung Nachverhandlungen zum Kaufpreis aus Gründen des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht möglich sind und darauf kein Rechtsanspruch besteht. Bitte berücksichtigen Sie bei der Gebotsabgabe auch, dass der

Kaufpreis in voller Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig wird. Kaufinteressenten werden daher gebeten, sich vor Gebotsabgabe hinreichend zu informieren, ob das angebotene Verkaufsobjekt für die von ihnen vorgesehene Nutzung geeignet ist.

Die Stadt Halle (Saale) behält sich vor, vor Zuschlagserteilung bzw. vor Aufnahme von Kaufverhandlungen weitere Unterlagen, insbesondere zur Finanzierung des Bauvorhabens, von den Interessenten abzufordern.

Für Inhalt und Richtigkeit der Verkaufsunterlagen wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Die Veröffentlichung von Grundstücksangeboten der Stadt Halle (Saale) sowie der Ausschreibungsunterlagen (auch auszugsweise) durch Dritte ist nicht erlaubt.

Mit diesem Angebot ist kein Rechtsanspruch auf eine Vergabe des Grundstücks verbunden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Verfahren keinen vergaberechtlichen Bestimmungen und Richtlinien unterliegt. Die Interessenten können für ihre Beteiligung keine Kosten oder sonstige Ansprüche geltend machen. Die Stadt ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.

3. Kontakt

Besichtigungstermine

Termin nach Vereinbarung

Ansprechpartner

Frau Dagmar Kirsten

Telefon: 0345 2214482

E-Mail: dagmar.kirsten@halle.de

4. Bilder



Luftbild mit markierter Verkaufsfläche - © Geobasis-DE / LVermGeo ST, 05/2024ä



Eislebener Straße - Blick nach Osten



Eislebener Str. - Blick nach Westen



Straßenansicht in östlicher Richtung





Grundstückzufahrt



südlicher Grundstücksteil zwischen Zufahrt und Laube



westlicher Grundstücksteil - Blick nach Norden



westlicher Grundstücksteil - Blick nach Süden



Eingangsbereich Gartenlaube 2022



Gartenlaube



Innenansicht Gartenlaube



Innenansicht Gartenlaube



Teilansicht



Teilansicht



nördlicher Grundstücksteil mit Grenzmarkierungen