Niedersächsische Landesforsten

Ehemaliges Förstereigehöft Diensthop
- Exposé -





In ruhiger Ortsrandlage verkaufen die Niedersächsischen Landesforsten das ehemalige Revierförstereigehöft in Diensthop, bestehend aus Wohnhaus, Nebengebäude, Gartenland und einem angrenzenden kleinen Wald.

Adresse Objekt: **Zum Försterhaus 2, 27313 Dörverden-Diensthop, Landkreis Verden**

Wald in guten Händen.

Niedersächsische Landesforsten

Baubestand:
Das Forstgehöft von 1965 wird von den Nds. Landesforsten betrieblich nicht mehr benötigt und steht daher zum Verkauf. Bis Dezember 2025 wurde es als Dienstgehöft eines Revierförsters verwendet. Neben dem Wohngebäude befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude, welches eine Garage und einen Kühlraum sowie Abstellräume beinhaltet, die früher als Stallungen für Schwein und Hühner genutzt wurden.
Das Gebäude ist unbewohnt.

Grundstücksdaten:
Die Gesamtgrundstücksfläche (Gebäude, Garten und Wald) von 8.210 m² teilt sich katasteramtlich wie folgt auf:

Landkreis	Verden
Gemeinde	Dörverden
Gemarkung	Diensthop
Flur	4
Flurstück	1 / 2
Fläche	8.210 m²

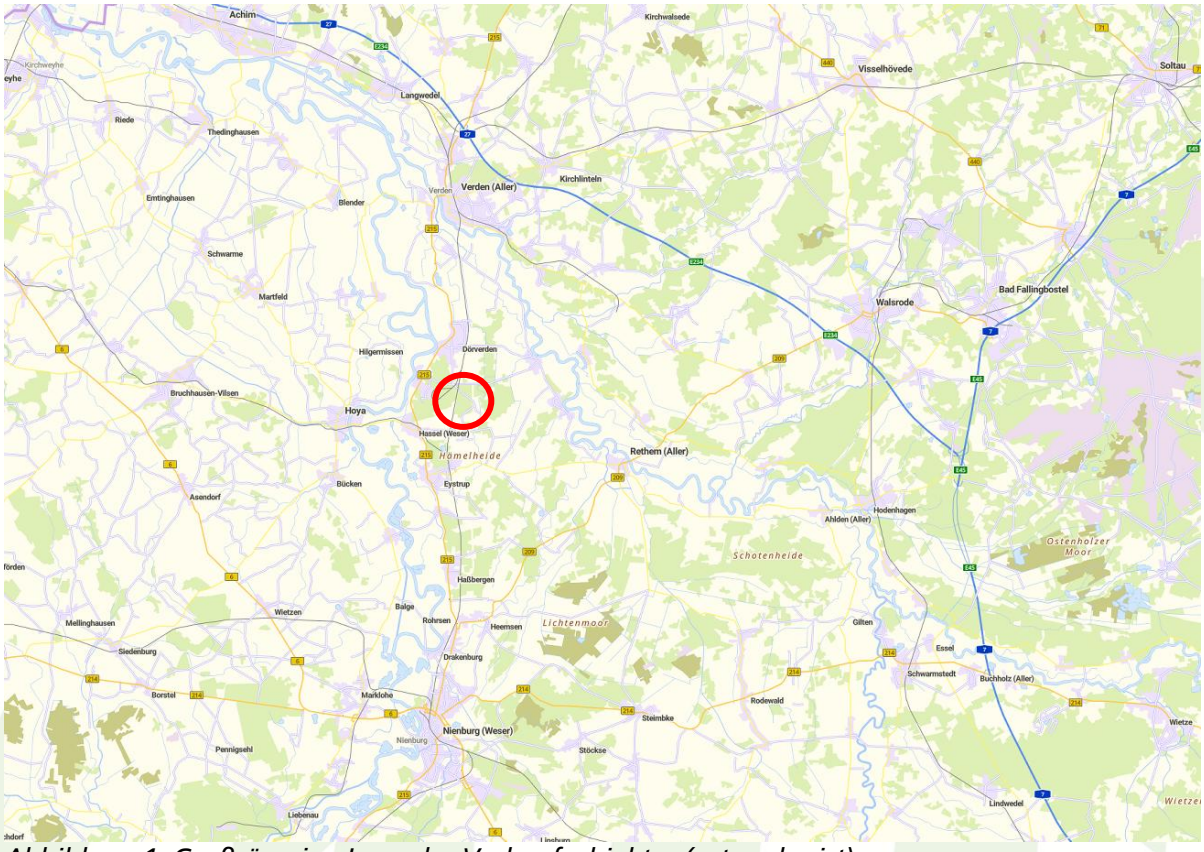


Abbildung 1: Großräumige Lage des Verkaufsobjektes (rot umkreist)

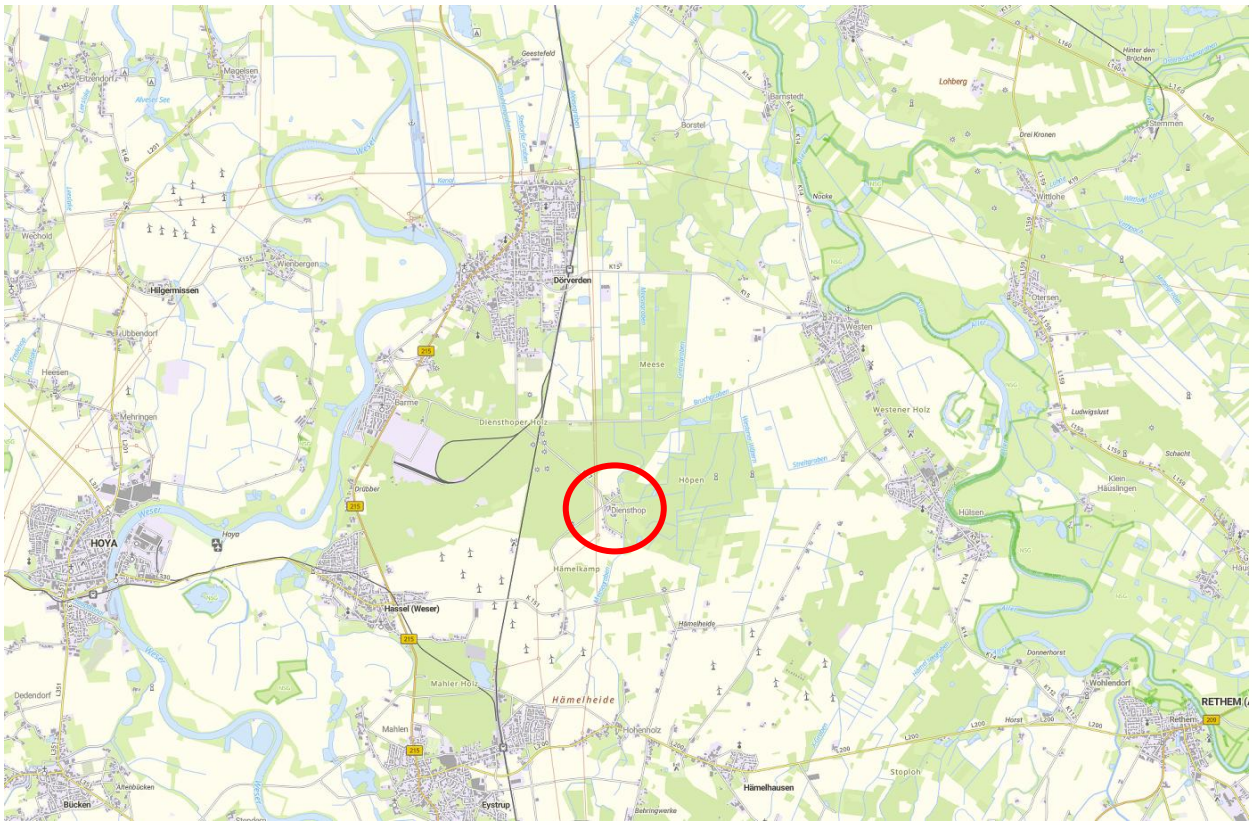


Abbildung 2: Lage des Verkaufsobjektes (rot umkreist)

Allgemeines/ Lage:

Das Verkaufsobjekt liegt in der Gemeinde Dörverden zwischen Nienburg im Süden und Verden im Norden mit günstiger Verkehrsanbindung über die K17 an die B215.
Die Entfernungen zu den nächsten Ortschaften und Autobahnanbindungen betragen:

Dörverden	04 km
Verden	13 km
Nienburg	25 km
Bremen	50 km
Hannover	70 km

Lage und Erschließung des Grundstücks:

Das Grundstück wird durch die Straße „Am Försterhaus“ erschlossen. Anschlüsse zur Wasser- und Stromversorgung sind vorhanden. Die Entsorgung des Abwassers geschieht über eine Kleinkläranlage mit Beetverrieselung (aktuelle Wasserrechtliche Erlaubnis bis 2039). Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.

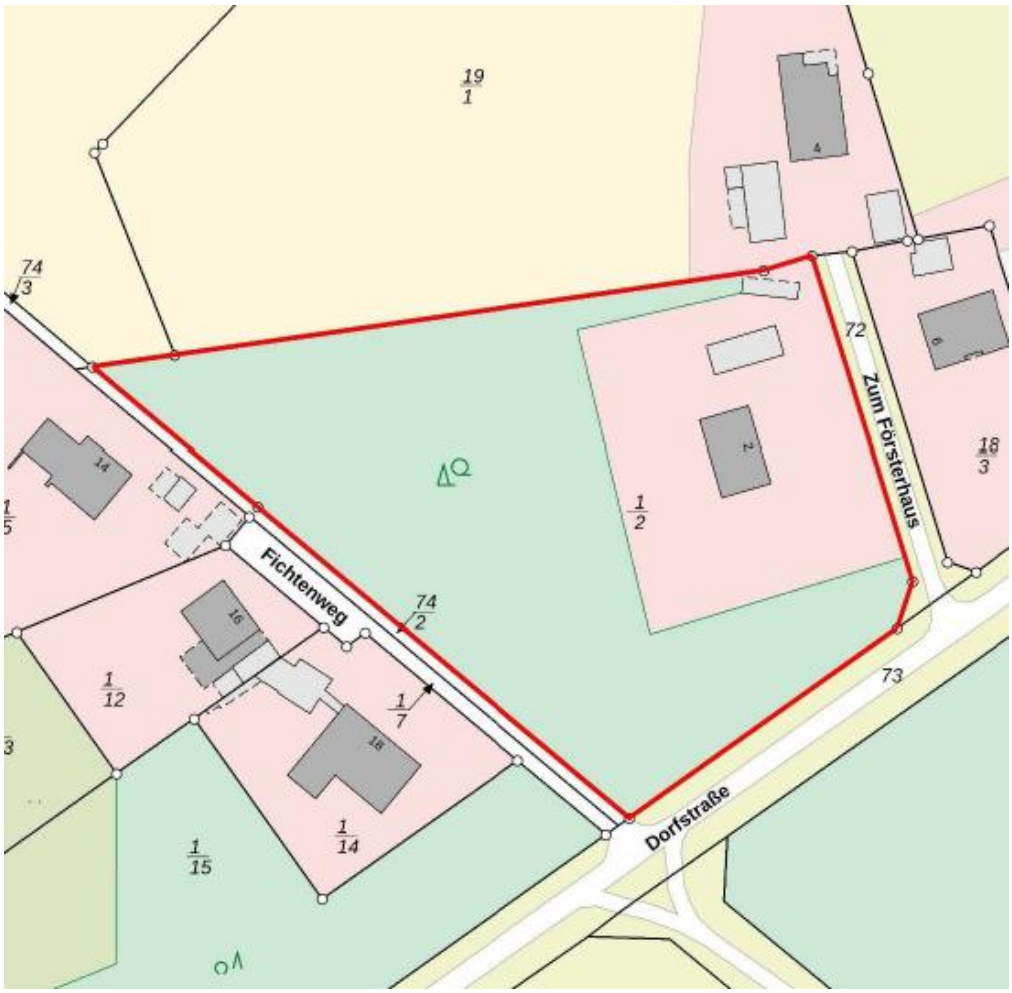


Abbildung 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Beschreibung des Wohngebäudes:

Das Einfamilienhaus wurde 1965 erbaut, besitzt neben dem Erdgeschoss ein zweites Stockwerk und ist teilunterkellert. Das obere Stockwerk ist nur teilweise ausgebaut, sodass eine Ausbaureserve den Gestaltungsmöglichkeiten freie Hand lässt.

Die Wohnfläche von rund 143 m² verteilt wie folgt. Im EG sind Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Speisekammer, Nebenraum (ehemaliges Holzlager), Waschküche, Flur, ein Bad und ein Büro vorhanden. Eine Holztreppe führt ins Dachgeschoss. Hier befinden sich drei weitere Zimmer, ein Bad sowie ein nicht ausgebauter Bodenraum mit zusätzlichen 45 m² Grundfläche. Über eine Leiter gelangt man von hier auf den Kaltdachboden. Das Gebäude ist teilunterkellert. In ihm sind Flur, Abstellraum, Pellet-Lager und Heizungsraum vorhanden.
Der Haupteingang befindet sich auf der Ostseite. An der Nordseite befindet sich der Nebeneingang mit überdachtem Glasdach.

Das Gebäude besteht aus einem zweischaligen Mauerwerk mit Außendämmung auf der westlichen Gebäudeseite.

Niedersächsische Landesforsten

Im gesamten Gebäude wurden Holzrahmenfenster verbaut, die teilweise in 1979, 2001 und 2006 erneuert wurden und zweifachisoliert sind.

Haustür und Terassentür sind als Holzrahmentür mit Lichtausschnitten und Zweifachverglasung ausgeführt. Die Haustür wurde im Jahr 2006 eingebaut, die Terassentür im Jahr 2013. Die Nebeneingangstür ist als Holztür ausgeführt.

Die Bäder sind mit Waschbecken und WC, sowie im Dachgeschoss mit Dusche und Badewanne ausgestattet.

Die Zentralheizung ist eine Pelletheizung mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2006. Die Heizkörper sind sowohl als Flachheizkörper, als auch Rippenheizkörper, teils in Nischen, ausgeführt.

Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechendem guten Zustand mit einer teilweise nicht zeitgemäßen und einfachen Ausstattung. Demnach bedarf es alters- und nutzungsbedingt, sofern gewünscht, individueller Sanierungs-, Modernisierungs- und Unterhaltungsarbeiten.

Das Wohngebäude weißt vereinzelt Risse im Mauerwerk auf. Ansonsten sind keine sichtbaren Baumängel oder -Schäden am Gebäude bekannt.

Ein Energieausweis liegt vor. Danach beträgt der Endenergieverbrauch für das Wohngebäude 208,1 kWh/(m²*a).

<u>Außengelände</u>
Die Auffahrt/ Stellplätze sind mit Pflastersteinen befestigt, vor dem Gebäude befindet sich eine Rundfahrt mit Auf- und Abfahrt zum Grundstück.

Die Einfriedung ist im Bereich des Wohngebäudes sowohl mit Holz-, als auch Drahtzäunen vorgenommen. Im Bereich des Waldes besteht keine Einfriedung.

Der naturnahe Garten zeichnet sich durch Rasenflächen und einen teils älteren Baumbestand aus. Nördlich des Gebäudeensembles schließt sich eine kleine Streuobstwiese mit Apfelbäumen an. Die Streuobstwiese ist pflegebedürftig.

Niedersächsische Landesforsten

Beschreibung des Nebengebäudes:
Das Nebengebäude verfügt über ein Erdgeschoss (Garage, Schweinebucht, Hühnerstall) sowie einen Dachboden (genutzt als Lagerfläche) und wurde mit dem Wohnhaus zusammen errichtet. Die Erweiterung mit Kühlzelle und Vorraum stammt aus dem Jahr 1993

Die Außenwände sind aus Mauerwerk, nicht gedämmt.

An das Gebäude schließt sich ein Holzschuppen an.

Von der Straße aus ist eine kleine Holzgarage mit Unterstellmöglichkeit erreichbar.

Rechtliche Merkmale:

Das Gebäude wurde als land- und forstwirtschaftliches Gebäude im Sinne des § 35 BauGB im „Außenbereich" errichtet.

Für die Umnutzung des Gebäudes zu (privaten) Wohnzwecken liegt ein Bauvorbescheid des Landkreises Verden vor, der die Umnutzung als städtebaulich zulässig ausweist. Aktuell wurde der entsprechende Bauantrag eingereicht, um die Umnutzung zu genehmigen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht ist durch Satzung nach § 149 Abs. 4 NWG auf den Grundstückseigentümer übertragen. Aktuell erfolgt die Abwasserbeseitigung durch eine Kleinkläranlage. Die aktuelle wasserrechtliche Erlaubnis besteht bis zum Jahr 2039.

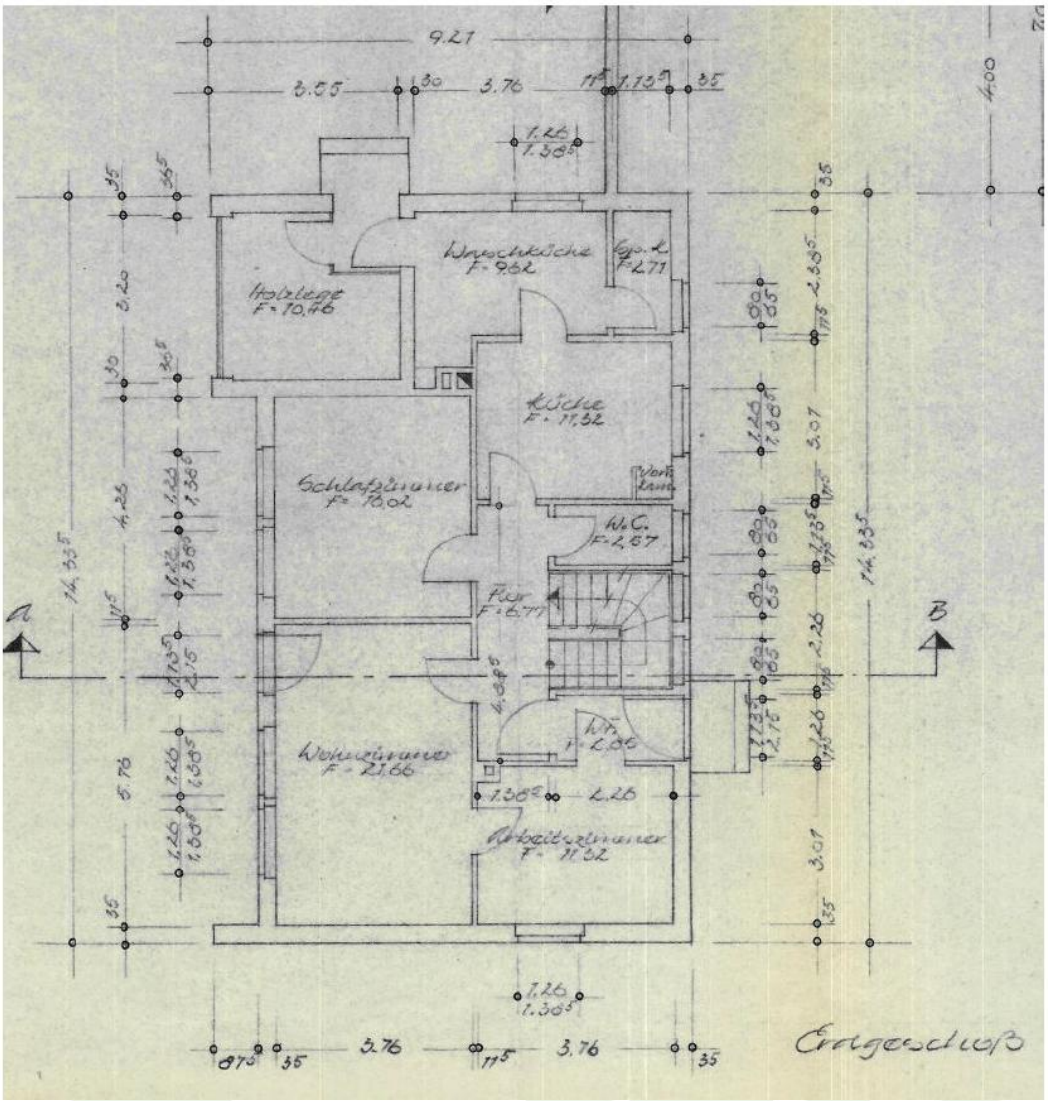
Das Gebäude steht förmlich nicht unter Denkmalschutz.

Das Wohnhaus ist derzeit nicht vermietet.

Niedersächsische Landesforsten

Grundrisse (nicht maßstabsgetreu):
Hinweis: Die Grundrisse stammen aus der ursprünglichen Bauzeichnung und haben lediglich informativen Charakter. Durch diverse Umbauten wurden Türen versetzt, eingezogen oder verschlossen (z.B. EG: Wohnzimmer/Schlafzimmer/Arbeitszimmer, Keller: Vorratskeller).

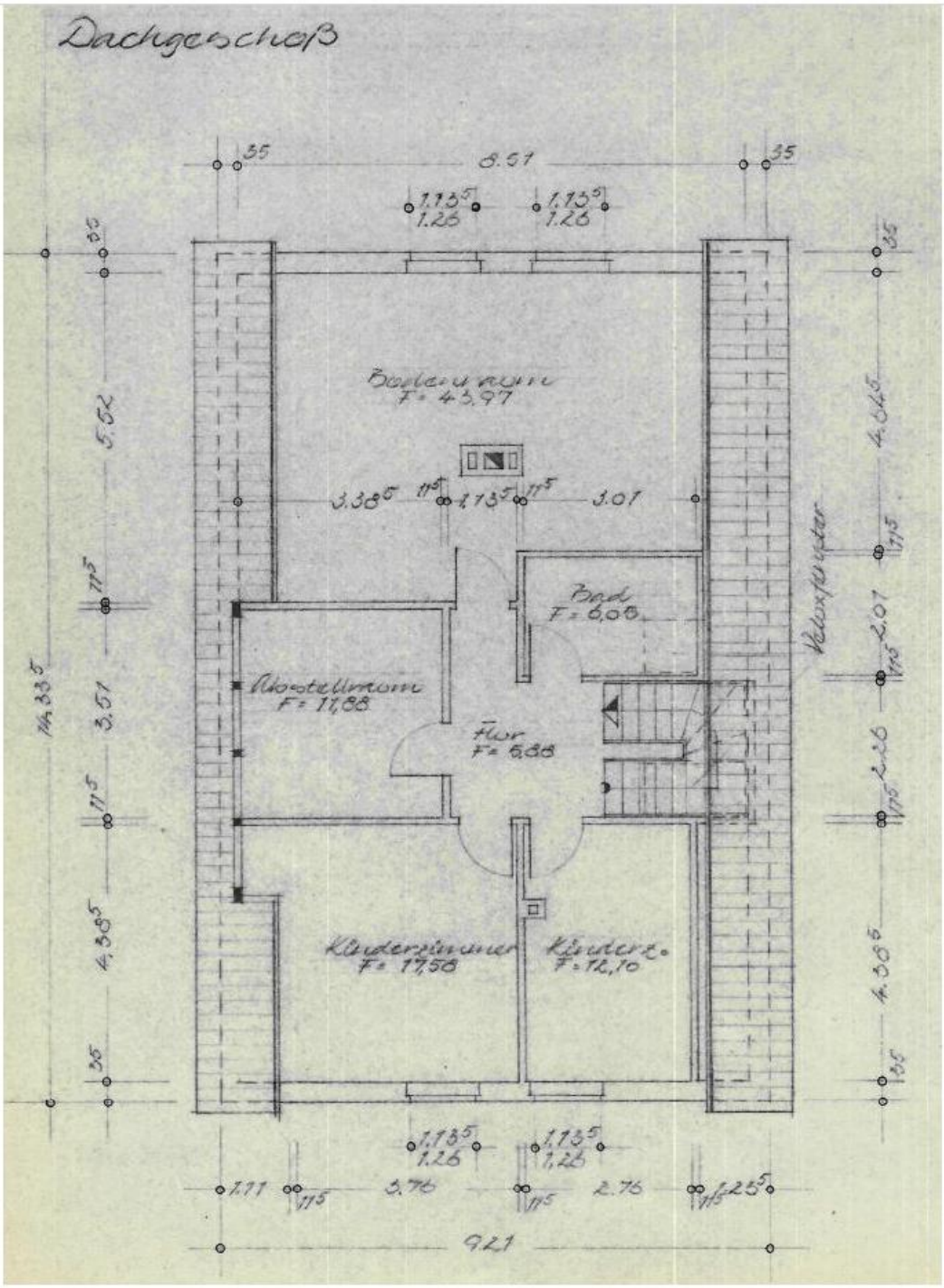
Wohngebäude EG



Wald in guten Händen.

Niedersächsische Landesforsten

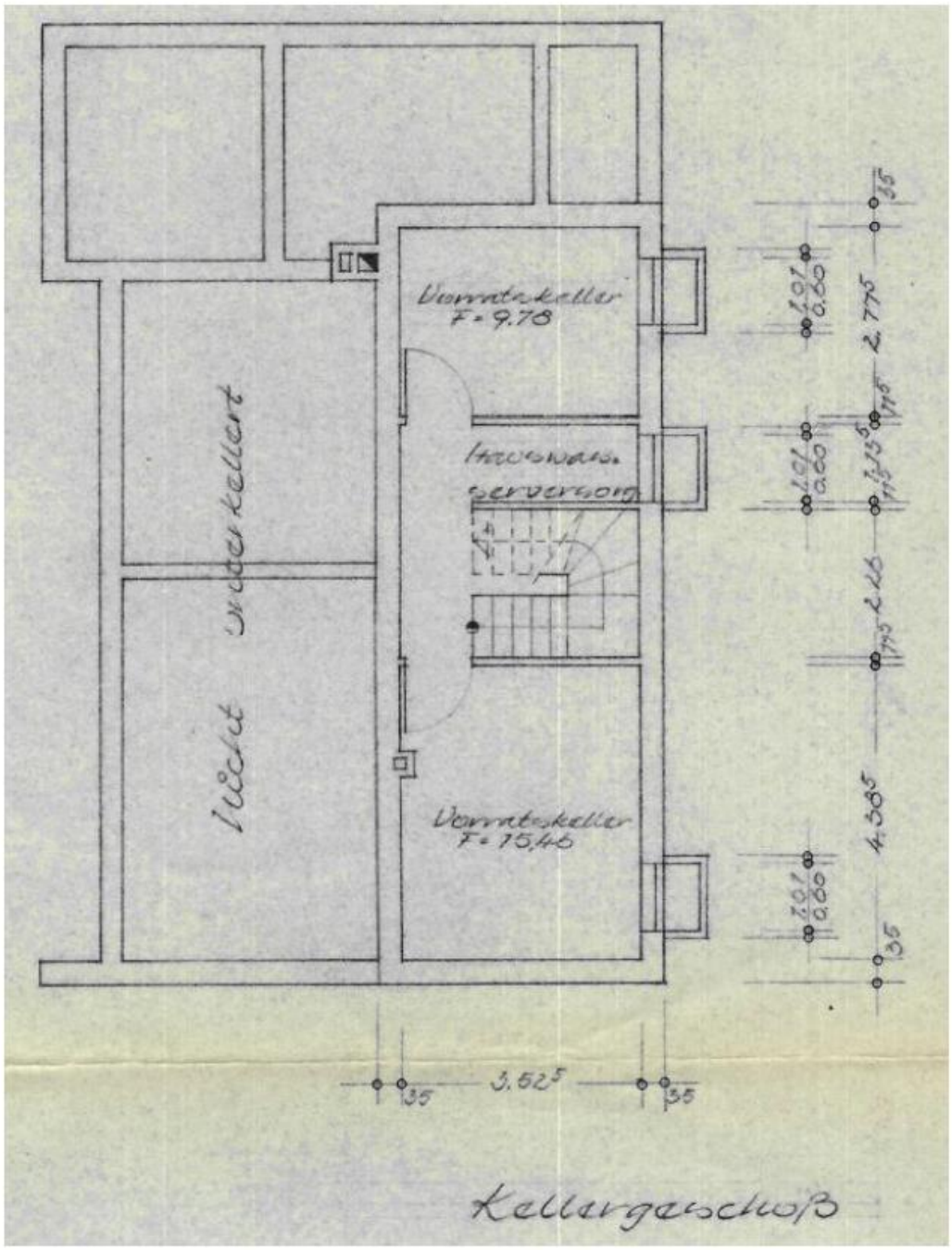
Wohngebäude Dachgeschoss



Wald in guten Händen.

Niedersächsische Landesforsten

Wohngebäude (Kellergeschoss)



Wald in guten Händen.

Niedersächsische Landesforsten

Bilder Wohnhaus



EG Eingangsbereich/Windfang



EG Eingangsbereich/Treppenhaus



EG Flur



EG Gäste-WC



EG Küche



EG Küche

Niedersächsische Landesforsten



EG Esszimmer



EG Esszimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Arbeitszimmer



EG Arbeitszimmer

Wald in guten Händen.



EG Waschküche



EG Waschküche



EG Abstellraum



EG Speisekammer



EG Treppenhaus



EG/OG Treppenhaus

Niedersächsische Landesforsten



OG Treppenhaus



OG Treppenhaus



OG Badezimmer



OG Badezimmer



OG Kinderzimmer



OG Kinderzimmer

Wald in guten Händen.



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer



OG Zimmer



OG Zimmer



OG Bodenraum



OG Bodenraum

Niedersächsische Landesforsten



EG/Keller Treppenhaus



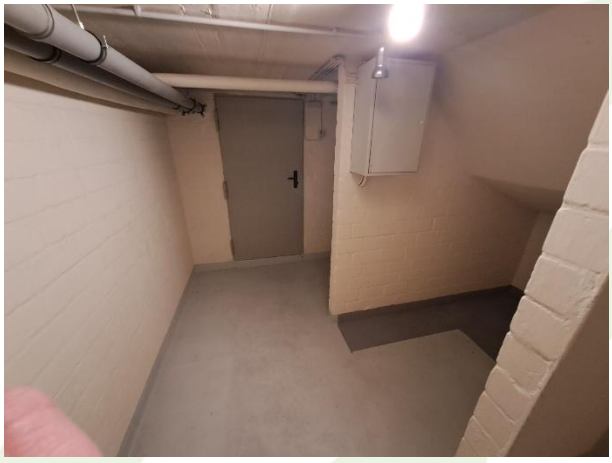
Keller Treppenhaus



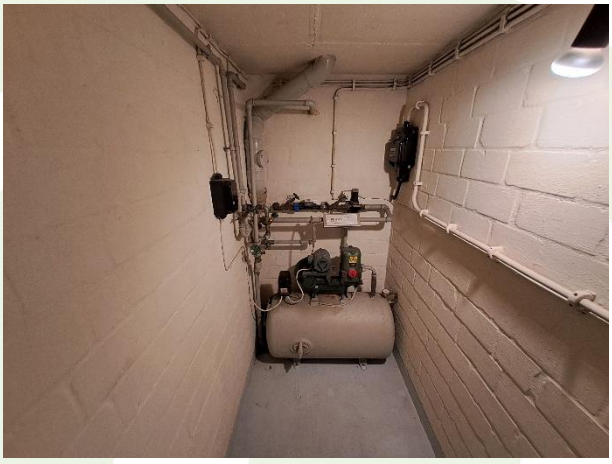
Keller Abstellraum/Treppenhaus



Keller Pelletlager (hinter Stahltür)



Keller Flur



Keller Wasser-Druckbehälter



Keller Heizungsraum Pelletheizung



Keller Heizungsraum

Bilder Nebengebäude



Garage



Holzschuppen Innenhof, Stallbereich



Nebengebäude Garagenraum



Nebengebäude Vorraum Kühlraum

Wald in guten Händen.

Niedersächsische Landesforsten



Nebengebäude Vorraum Kühlraum



Nebengebäude Kühlraum



Nebengebäude Stallbereich



Nebengebäude Hühnerstall

Wald in guten Händen.

Niedersächsische Landesforsten

Bilder Außenbereich



Rundfahrt vor Hauseingang



Hintereingang mit Innenhof



Terrasse



Terrasse



Carport/Holzlager



Carport/Holzlager

Niedersächsische Landesforsten

Preisvorstellung:
Die Kaufpreisgebote sollten nicht unter **250.000 EUR** liegen.

Der Erwerber trägt neben dem Kaufpreis alle Kosten des Vertragsabschlusses (Notar, Steuern, Gebühren, Nebenkosten usw.). Der Kaufpreis ist innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der Mitteilung des beurkundenden Notars an den Käufer, dass alle Genehmigungen und Vorkaufsverzichtserklärungen vorliegen, fällig.

Niedersächsische Landesforsten

Hinweise zum Verkaufsablauf:
Diese Ausschreibung stellt für die Nds. Landesforsten lediglich eine öffentliche, unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufpreis-Angebotes dar. Die Nds. Landesforsten behalten sich die Entscheidung darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt vor. Die Nds. Landesforsten behalten sich des Weiteren vor, die Höchstbietenden zu Nachgeboten aufzufordern und einen Finanzierungsnachweis zu verlangen. Das Nachgebotsverfahren kann wiederholt werden, bis ein akzeptables Höchstgebot ermittelt worden ist.

Schriftliche Gebote müssen (ein mögliches Formblatt finden Sie auf der letzten Seite) mit der eindeutig gekennzeichneten Aufschrift „Gebot Forsthaus Diensthop“ und in verschlossenen Umschlägen mit Ihren Kontaktdaten eingereicht werden bis:

Montag, den 30.11.2026, 12:00 Uhr

An das
Niedersächsische Forstamt Rotenburg, z. Hd. Herrn Reuter,
In der Ahe 32, 27356 Rotenburg (Wümme)

Der/die Höchstbietende/n erhalten nach der Angebotseröffnung eine schriftliche Mitteilung. Absagen werden nicht erteilt. Der endgültige notarielle Kaufvertragsabschluss kann internen Genehmigungsvorbehalten unterliegen, die insbesondere zu Verzögerungen führen können.

Kontakt:
Anfragen und Besichtigungswünsche richten Sie bitte an:

Niedersächsisches Forstamt Rotenburg
In der Ahe 32
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261/9406-0
Email: Poststelle-Rotenburg@nlf.niedersachsen.de

Ihr persönlicher Ansprechpartner im Forstamt ist Herr Reuter (Tel.-Durchwahl -13).
Eine Besichtigung erfolgt nach Absprache immer mit mehreren Interessenten.

Dieses und weitere Immobilienangebote der Niedersächsischen Landesforsten finden Sie im Internet unter

www.landesforsten.de > Bewirtschaften > Unsere Dienstleistungen > Liegenschaftsmanagement > Immobilienangebote
oder Sie wenden sich an die Betriebsleitung in Braunschweig, Tel.: 0531/ 1298-333 (Herr Rummel).

Niedersächsische Landesforsten

Kaufpreis-Gebot Forsthaus Diensthop

An:
Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Rotenburg
In der Ahe 32
27356 Rotenburg (Wümme)

Verkaufs-Objekt:
Ehem. Revierförstereigehöft Diensthop
Zum Försterhaus 2
27313 Dörverden - Diensthop

Bietende Person (Kontaktdaten):

Name	
Anschrift	
Emailadresse (freiw.)	
Telefonnummer (freiw.)	

Für das Objekt gebe ich folgendes verbindliches Kaufpreisangebot ab:

	EUR

Mit Abgabe des Angebotes erkläre ich mich einverstanden, dass meine personenbezogenen Daten im Rahmen des Gebotsverfahrens und eventuellen Verkaufsprozesses gespeichert werden.
Die vollständigen Datenschutzhinweise finden Sie unter https://www.landesforsten.de/datenschutz/datenschutzhinweise/

(Ort, Datum) Unterschrift

Wald in guten Händen.