

Bad Kreuznach

Ehemaliges Weingut mit großem Potenzial – Hofanlage, Scheune und Entwicklungsperspektive in Planig

CODE DU BIEN: 26416023



PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.073 m²

CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26416023
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	6 x surface libre

Prix d'achat	645.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 650 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	338.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

La propriété



CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

La propriété



CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

La propriété



CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

La propriété



CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

La propriété



CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

La propriété



CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

La propriété



CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

La propriété



CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

La propriété



CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

La propriété



CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

La propriété



CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

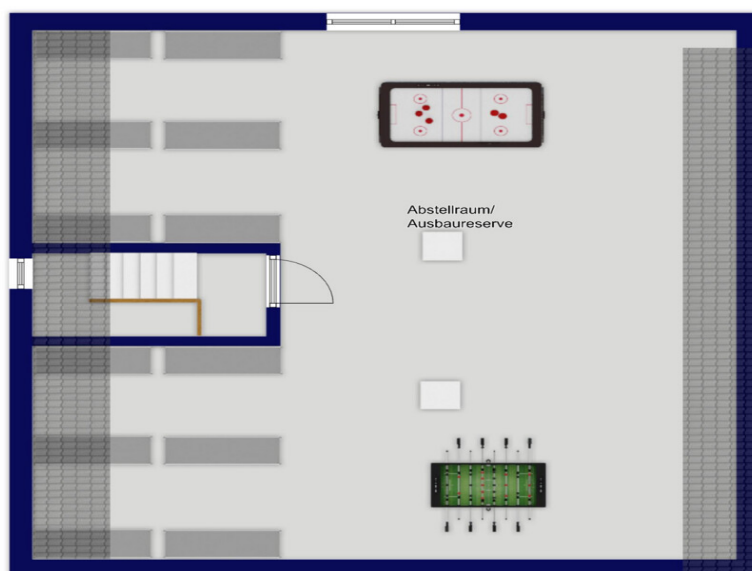
Plans d'étage



Wappenplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich



Repräsentation, nicht maßstabstreu

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Une première impression

Entwicklungsobjekt mit historischem Weingut-Charakter, großem Scheunenpotenzial und rückwärtiger Grundstückssituation in Bad Kreuznach-Planig

In gewachsener innerörtlicher Lage von Bad Kreuznach-Planig präsentiert sich dieses Anwesen als seltene Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler, Bauunternehmer oder Bestandshalter mit Blick für Substanz, Kubatur und Entwicklungspotenzial. Das Ensemble besteht aus einem Wohnhaus, einem großzügigen Hofbereich, Nebengebäuden, Garage sowie einer außergewöhnlich großen und hohen Scheune mit erheblichem Ausbau- und Umnutzungspotenzial.

Die Liegenschaft war historisch als Weingut geprägt und wurde über mehrere Jahrzehnte baulich erweitert. Die vorliegenden Bauakten dokumentieren die Entwicklung der Hofanlage ab den 1950er-Jahren. So ist ein geplanter Scheunenbau aus dem Jahr 1953 aktenkundig. Ein landwirtschaftlicher Anbau an die bestehende Scheune wurde 1959 planerisch erfasst. Das Wohnhaus nebst Nebengebäude wurde 1961 errichtet beziehungsweise genehmigt. Weitere Bestandsergänzungen folgten in den 1960er- und 1970er-Jahren.

Das Wohnhaus bietet auf Grundlage der vorhandenen Altpläne, der aktuellen Objektaufnahme sowie der durch den Eigentümer ermittelten Flächenangabe eine substanzielle, jedoch umfassend sanierungsbedürftige Ausgangsbasis. Die vorhandene Wohnfläche verteilt sich im Wesentlichen auf Erd- und Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht in die Wohnfläche einbezogen und müsste für eine wohnwirtschaftliche Nutzung umfassend baulich, brandschutztechnisch und erschließungstechnisch geprüft werden. Das Gebäude ist teilunterkellert; zudem sind Teile der Scheune sowie Teile der überdachten Hofffläche unterkellert.

Der Zustand des Wohnhauses ist als umfassend modernisierungs- beziehungsweise sanierungsbedürftig einzustufen. Nach aktuellem Eindruck sind insbesondere Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen, Bäder, Innenausbau, Bodenbeläge, Wand- und Deckenflächen sowie energetische Themen grundlegend zu erneuern. Im Obergeschoss besteht zudem ein unreparierter Wasserschaden im Bereich des Badezimmers. Einzelne Fenster im Frontbereich wurden als Doppelverglasung erneuert. Die vorhandene Ölheizung ist nach Angabe beziehungsweise Eindruck etwa zehn Jahre alt. Positiv hervorzuheben ist außerdem, dass Glasfaser bereits im Objekt liegt.

Der eigentliche Reiz dieser Immobilie liegt jedoch nicht allein im Wohnhaus, sondern in der Gesamtanlage. Die große Scheune verfügt über eine beeindruckende Kubatur, eine außergewöhnliche Raumhöhe und eine attraktive hofseitige Struktur. Je nach baurechtlicher Prüfung und Nutzungskonzept sind verschiedene Entwicklungsansätze denkbar: Ausbau und Umnutzung der bestehenden Scheune, Teilentwicklung des Bestands, Schaffung mehrerer Wohneinheiten, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder eine

weitergehende Neubetrachtung der rückwärtigen Grundstückssituation.

Ein besonderer Aspekt ist die rückwärtige Grundstücks- und Erschließungssituation. Auf der Rückseite des Grundstücks befindet sich eine weitere Straße beziehungsweise Anbindungssituation, deren konkrete Nutzbarkeit im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen ist. Für Entwickler und Bauunternehmer kann dies von besonderem Interesse sein, insbesondere im Hinblick auf Andienung, Stellplätze, getrennte Zugänge, Feuerwehr- und Rettungswege oder eine klarere Aufteilung der Gesamtanlage.

Damit eignet sich dieses Objekt weniger für klassische Eigennutzer, die ein bezugsfertiges Wohnhaus suchen, sondern vielmehr für Käufer mit Erfahrung in Sanierung, Umnutzung, Projektentwicklung oder Bestandshaltung. Die Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Grundstück, Bestand, historischer Hofstruktur, großer Scheune, Teilunterkellerung, innerörtlicher Lage und Entwicklungspotenzial.

CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Détails des commodités

Objektart:

Entwicklungsobjekt / historische Hofanlage mit Wohnhaus, großer Scheune, Nebengebäuden, Garage und Teilunterkellerung

Grundstück:

ca. 1.073 m² Gebäude- und Freifläche gemäß Grundbuch

Historische Nutzung:

ehemaliges Weingut / Hofanlage mit Wirtschaftsgebäuden

Baujahr / Bauhistorie:

Scheunenbestand beziehungsweise Scheunenplanung ab 1953 dokumentiert

landwirtschaftlicher Anbau an die Scheune 1959

Wohnhaus nebst Nebengebäude 1961

Einfriedigung am Wohnhaus 1964

landwirtschaftlicher Geräteschuppen 1968/1969

Garage 1977

Wohnhaus:

teilunterkellertes Wohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem

Dachgeschoss

Wohnfläche:

ca. 160 m² gemäß überschlägiger Eigentümerberechnung; exakte Wohnflächenberechnung vorbehalten

Bäder:

2 Badezimmer

Nutzfläche / Nebenflächen:

ca. 650 m² Nutz- und Nebenflächen inklusive Teilunterkellerung, Dachboden, Garage, Nebengebäuden, Scheune und überdachten Hoffbereichen; genaue Flächenberechnung vorbehalten

Keller / Unterkellerung:

Teilunterkellerung vorhanden; nach Eigentümerangabe sind auch ein Teil der Scheune sowie ein Teil der überdachten Hofffläche unterkellert

Dachgeschoss Wohnhaus:

derzeit nicht als Wohnfläche angesetzt; Nutzung nur nach baulicher und genehmigungsrechtlicher Prüfung

Scheune:

sehr große, hohe Scheune mit erheblichem Ausbau-, Umnutzungs- und Entwicklungspotenzial

Hof / Außenbereich:

geschützter Innenhof mit Zufahrts-, Nutzungs- und Stellplatzpotenzial

Rückwärtige Grundstückssituation:

rückwärtige Straßenanbindung vorhanden; konkrete baurechtliche und planerische Nutzbarkeit im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen

Technik:

Ölheizung nach Angabe / Eindruck ca. zehn Jahre alt

Glasfaser im Objekt vorhanden

einzelne Fenster im Frontbereich bereits als Doppelverglasung erneuert

Zustand:

Wohnhaus umfassend sanierungsbedürftig

Leitungen, Elektro, Bäder, Innenausbau, Bodenbeläge sowie energetische Themen im Wesentlichen erneuerungsbedürftig

unreparierter Wasserschaden im Obergeschoss vorhanden

Zielgruppe:

Investoren

Projektentwickler

Bauunternehmer

Bestandshalter

Handwerker mit Entwicklungserfahrung

Käufer mit Interesse an Umnutzung, Sanierung und Mehrfamilienhausentwicklung

Nutzungsperspektive:

Sanierung und Neuordnung des Wohnhauses

Entwicklung mehrerer Wohneinheiten

Umnutzung der Scheune nach baurechtlicher Prüfung

Hof- und Ensembleentwicklung

Wohnen und Arbeiten

Bestandshaltung nach Sanierung

Projektentwicklung mit Verkauf einzelner Einheiten nach baurechtlicher Prüfung

Besonderheit:

Nicht der aktuelle Zustand des Wohnhauses allein prägt den Wert, sondern die Kombination aus Grundstück, Hofanlage, großer Scheune, Teilunterkellerung, rückwärtiger Straßenanbindung und Entwicklungspotenzial.

CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Tout sur l'emplacement

Bad Kreuznach-Planig – gewachsene Ortslage mit guter Anbindung und solidem Entwicklungspotenzial

Das Anwesen befindet sich in Bad Kreuznach-Planig, einem gewachsenen Stadtteil mit dörflich geprägter Struktur, guter Erreichbarkeit und solider innerörtlicher Infrastruktur. Die Lage ist nicht als klassische Premiumlage einzustufen, bietet jedoch genau für diese Objektart einen passenden Rahmen: gewachsene Bebauung, historische Hofstrukturen, kurze Wege innerhalb des Stadtteils und eine gute Anbindung an Bad Kreuznach sowie das regionale Umfeld.

Planig ist geprägt durch Wohnbebauung, ehemalige landwirtschaftliche und weinbauliche Strukturen sowie eine gewachsene Nachbarschaft mit überwiegend kleinteiliger Bebauung. Gerade diese Mischung macht das Objekt für Entwickler und Bauunternehmer interessant, da sich die Liegenschaft als Teil einer historisch gewachsenen Ortsstruktur darstellt.

Die Mainzer Straße stellt eine etablierte innerörtliche Verbindung dar. Ein besonderer Vorteil der Liegenschaft ist die zusätzliche rückwärtige Straßenanbindung. Diese zweite Anbindung kann für die künftige Planung von erheblicher Bedeutung sein, insbesondere im Hinblick auf Stellplätze, Andienung, separate Zuwegungen, Feuerwehr- und Rettungswege oder eine mögliche Neuordnung der Gesamtanlage. Die konkrete baurechtliche und planerische Nutzbarkeit ist im Rahmen eines Entwicklungskonzepts zu prüfen.

Die Nahversorgung, Dinge des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen sind im Stadtteil beziehungsweise im näheren Umfeld erreichbar. Die Kernstadt Bad Kreuznach bietet darüber hinaus eine umfangreiche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung, Schulen, Kindergärten, Freizeitangeboten und Bahnhofsanbindung.

Über die umliegenden Verkehrsachsen ist das Objekt gut an Bad Kreuznach, Bosenheim, Biebelsheim, Gensingen, Bingen, Mainz und das Rhein-Main-Gebiet angebunden. Damit eignet sich die Lage sowohl für Eigennutzer nach späterer Sanierung als auch für Kapitalanleger und Mieterzielgruppen, die eine Kombination aus gewachsener Ortslage, regionaler Erreichbarkeit und Nähe zur Stadt Bad Kreuznach suchen.

Für Investoren und Projektentwickler ist die Lage interessant, weil sie eine realistische Nachfrage nach saniertem Wohnraum erwarten lässt, ohne dass ein überzogenes Premiumsegment bedient werden muss. Denkbar sind kompakte Wohnungen, familiengerechte Einheiten, altersgerechte Wohnformen, Wohnen und Arbeiten oder eine hochwertige Hofentwicklung mit individuellem Charakter.

Die besondere Stärke der Immobilie liegt in der Verbindung aus gewachsener Lage, Grundstücksgröße, historischer Hofstruktur, großer Scheune, Bestandswohnhaus und zusätzlicher rückwärtiger Straßenanbindung. Diese seltene Konstellation eröffnet bei professioneller Planung deutliches Entwicklungspotenzial.

CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com