Freistehendes Haus mit Potenzial für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt

Am Bahnhof 12 · 55576 Badenheim · Vergabe im Erbbaurecht



Auf einen Blick

- ca. 218 m² Wohnfläche und 15 m² Terrasse
- davon ca. 44 m² Einliegerwohnung
- 1.137 m² Grundstück
- Baujahr 1985
- voll unterkellert
- Doppelgarage und großer Garten

Die Stiftung trias schreibt die Immobilie zur Nutzung als Einfamilien- oder kleines Projekthaus aus. Die Immobilie kann ab sofort übernommen werden. Das Gebäude verbindet ein großzügiges Haupthaus mit einer separat zugänglichen Einliegerwohnung und bietet damit gute Voraussetzungen für gemeinschaftliches Wohnen mit differenzierten privaten Bereichen. Die konkrete Vergabe, Nutzungskonzeption und Vertragsgestaltung werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Gesucht werden

- Projektgruppen oder Initiativen mit einem nachvollziehbaren gemeinschaftlichen Wohn- und Nutzungskonzept.
- Menschen, die Verantwortung für Gebäude, Grundstück und eine langfristige gemeinwohlorientierte Nutzung übernehmen möchten.
- Konzepte, die die vorhandene Gebäudestruktur sinnvoll nutzen und die rechtlichen sowie baulichen Rahmenbedingungen berücksichtigen.

Gebäude und Grundstück

Gebäude	Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Massivbauweise, Krüppelwalmdach mit Ziegeleindeckung, ausgebautes Dachgeschoss und Vollkeller.
Wohnfläche	Haupthaus ca. 174 m², Einliegerwohnung ca. 44 m², insgesamt ca. 218 m².
Raumstruktur	Haupthaus mit fünf Individualräumen; im Erdgeschoss Küche, Wohn- und Esszimmer sowie Gäste-WC; im Dachgeschoss zusätzliche Küche, Bad und zwei Schlafzimmer. Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Wohnraum, Küche und Bad.
Ausstattung	Fliesen- und Parkettböden, Holzfenster mit Zweifach-Wärmeschutzverglasung, Pelletheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Balkon und Photovoltaikmodule am Balkon.
Nebengebäude	Massive Doppelgarage mit aufgestockter Abstellfläche sowie Holzschuppen/Werkstatt. Zusätzlich ist ein Wintergarten vorhanden.
Zustand	Laut Gutachten durchschnittlicher bis guter, voll nutzbarer baulicher Zustand; kein bewertungsrelevanter Instandhaltungsstau bei der Ortsbesichtigung erkennbar.





Lage und Infrastruktur

- Ruhige dörfliche Wohnlage am östlichen Ortsrand von Badenheim, geprägt durch Wohnnutzung, Landwirtschaftsflächen und offene Bebauung.
- Bushaltestelle fußläufig erreichbar; Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von rund 5 km.
- Gesundheits- und Bildungseinrichtungen insbesondere in Wöllstein, Sprendlingen und Bad Kreuznach, jeweils in rund 10 km Entfernung.
- Autobahnanschluss Gau-Bickelheim an die A 61 in rund 3 km Entfernung; Bad Kreuznach liegt etwa 10 km westlich.
- Windenergieanlagen in etwa 4 km Entfernung sind sichtbar; bei der Ortsbesichtigung wurden keine unmittelbaren Beeinträchtigungen festgestellt.



Vergabe im Erbbaurecht

Die Vergabe ist im Erbbaurecht vorgesehen. Das Grundstück soll dauerhaft im Vermögen der Stiftung trias verbleiben. Die ausgewählte Projektgruppe erhält auf Grundlage eines Erbbaurechtsvertrags die langfristige Nutzungsmöglichkeit und übernimmt die Verantwortung für das Gebäude. Laufzeit, Einmalzahlung beziehungsweise Gebäudewert, Erbbauzins, Wertsicherung und weitere Vertragsbedingungen werden im Vergabeverfahren festgelegt.

Orientierungswerte aus dem Marktwertgutachten

- Marktwert der lastenfreien Gesamtimmobilie 524.000 €, Bodenwert im Gutachten 114.000 €
- Im Erbbaurechtsmodell ergibt sich aus dem Marktwert der Gesamtimmobilie abzüglich des Bodenwerts rechnerisch eine Einmalzahlung für das Gebäude in Höhe von 410.000 €. Zusätzlich fällt ein jährlicher Erbbauzins an, dessen Höhe sich nach dem Bodenwert und der sozialen Ausrichtung des Projekts richtet.
- Bodenaufteilung: ca. 760 m² Bauland und ca. 377 m² Außenbereich/Freizeitgarten

Hinweis: Diese Werte sind keine bereits beschlossenen Vergabekonditionen.

Hinweise für Interessierte

- Das Objekt ist nicht barrierefrei.
- Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan; Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB. Der südliche Grundstücksteil liegt laut Flächennutzungsplan im Außenbereich.
- Dem Gutachten lagen weder Energieausweis noch Baugenehmigung oder schriftliche Baulastenauskunft vor.
- Flächenangaben und Objektinformationen stammen aus dem Marktwertgutachten und ersetzen keine eigene technische, rechtliche oder steuerliche Prüfung durch Interessierte.

Interessenbekundung

Bitte stellen Sie Ihre Gruppe, Ihre Projektidee und die geplante Nutzung des Hauses kurz vor. Hilfreich sind Angaben zur Gruppengröße, zum Stand der Gruppenbildung und Rechtsform, zum gemeinschaftlichen Konzept, zur Finanzierung sowie zum gewünschten Zeitplan.

Kontakt: Stiftung trias · info@stiftung-trias.de

Besichtigungen und weitere Unterlagen nach Abstimmung.