

Exposé

Wohnung in Borken-Trockenerfurth

exkl. ETW im 7-Fam.-Mehrgenerationenhaus auf dem Lande zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-193249

Wohnung

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Gebhardt
Telefon: 05682 7180399
Mobil: 0152 56385162

Wildunger Str. 16
34582 Borken-Trockenerfurth
Hessen
Deutschland

Baujahr	2025	Hausgeld mtl.	350 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	150,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	2.037,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Solar	Stellplätze	15
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In diesem Haus stecken 40 Jahre Bauerfahrung und 10 Jahre Planung.

Hier kann man lebenslänglich 365 Tage im Jahr, wie im Urlaub leben.

.

Alle träumen von einem Traumhaus, WIR VERWIRKLICHEN ES !

7-ETW in einem HAUS der ZUKUNFT zum Schnäppchen Preis !

.

7 Barrierefreie ETW mit Wohnflächen von 117qm bis 146qm

...plus überdachter Terrasse und Balkon von 30 bis 42qm Fläche

...plus Wohnung 1+2 mit Teichflächen von je 25qm

Wo: 2, 4, und 6 haben zus. 1 Gästezimmer mit Dusche + WC. (20qm)

.

Der 28qm "Multifunktions-Raum" mit anschließender

ca. 8qm Naßzelle ist das highlite aller Wohnungen.

.....Verwendbar z. B. als:

1 Kinderzimmer, oder mit Leichtbau-Trennwand als 2 Kinderzimmer

1 oder 2 Gästezimmer

1 Büro mit Glasfaser-Anschluß 2000 Mbit/s Download + 500Mbits Upload

1 Wohnraum für unsere betagten Eltern oder 1 behindertes Kind

.

Wir wollen verhindern, daß ältere Menschen in ein Pflegeheim müssen.

.

Die Raumgrößen im gesamten Gebäude sind optimal praxisorientiert.

In einer Etage können bis zu 4 Generationen wohnen.

Die Wohnungen können schlüsselfertig übergeben werden.

.

Alle 7 Wohnungen erhalten je einen ca. 8qm großen Keller-Raum.

.

Es entstehen 14 Parkplätze mit E-Ladesäulen

.

Wir möchten alle GEISTIG und KÖRPERLICH FIT, Alt werden!

.

Für geistige und körperliche Fitness bietet das Haus

auf über 804qm ALLGEMEIN-FLÄCHEN, die FÜR ALLE NUTZBAR sind.

..... ALLGEMEIN-RÄUME IM KG:

70 qm Wäsche Räume

63 qm Werkstatt (Bastel-Raum)

23 qm 1. Gästezimmer mit Dusche und WC

30 qm 2. Gästezimmer mit Dusche und WC

.....Für KÖRPERLICHE FITNESS

58 qm Fitness Räume, mehrere Fitness-Geräte, mit Swim-Spa

...(fertiges Schwimmbecken mit Gegenstromanlage + Whirlpool)

8 qm Sauna inkl. 2 x Infrarot-Sauna

7 qm 2 Duschen

21 qm Beamer-Raum (Filme, Fernseh-Ärobic, Yoga)

.....ALLGEMEIN-RÄUME im DG:

WC, Garderobe, Diele

20 qm Küche

...Für GEISTIGE FITNESS mit einem SUPER FERNBLICK

28 qm kleiner Allgemein-Raum mit raumhohen Fenstern

38 qm großer Allgemein-Raum mit raumhohen Fenstern

30 qm überdachte Terrasse (Ost-Seite)

Auf dem Merklinger Holzbackofen wird gegrillt, Pizza oder Brot gebacken.

75 qm freie Terrasse (Rasen / Blumen / kleiner Teich mit Bachlauf)

.

Vor Baubeginn legen wir mit allen Wohnungsinhabern letzte Baudetails fest. Kleine Änderungen sind danach auch noch möglich.

.

Durch Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und Vergabe der einzelnen Gewerke DIREKT an die ausführenden Firmen sparen wir ca. 841.848 € gegenüber bauen mit einem Bauträger.

.....siehe PDF-Datei: "Kostenvergleich: Bauen mit Bauträger oder WEG"

Mit diesem Geld finanzieren wir z.B: diese 804qm Allgemein-Räume.

Hierdurch wird diese SICHERE KAPITALANLAGE zum SCHNÄPPCHEN!

.

Die Sanierungs- und Neubauarbeiten werden durch gute ortsnahe Handwerksfirmen ausgeführt.

Handwerker Rechnungen werden geprüft und OHNE AUFSCHLÄGE

wie festgelegt anteilmäßig und nach Fälligkeit berechnet.

.
Durch Anbau und Aufstockung erweitern wir in 2025 ein massives
6-Fam.-Haus Bauj. 1958 mit 544 qm Fläche = 26,70% Anteil in ein
7-Fam.-Haus Bauj. 2025 mit 2.037 qm Fläche = 73,30% Anteil Neubau.

.
Grundstück 950qm, Wohnfläche 1.227qm, gesamt Nutzfläche 2.037qm

.
3. Große 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster sorgen für helle Räume.

...Alu-Vorsatz-Rolläden werden mit Motoren ausgestattet.

Die Wohnzimmer mit der 5,78m breiten, und raumhohen Süd Fensterfront
gleichen Wintergärten "ohne Glasdach". (Im Sommer nicht zu heiß)

Die darüberliegenden Balkone spenden im Sommer Schatten

Die Sonne heizt zum großen Teil auch im Winter alle Wohnungen.

Ausstattung

Alle Strom- Ver- und Entsorgungsleitungen,

Türen und Fenster werden durch neue ersetzt.

.
Das Gebäude ist nach Fertigstellung 2025/2026 hochwärme gedämmt
und entspricht mindesens KfW 40+ erneuerbare Energieen.

.
Für notwendige Energie sorgen auf dem Dach: 7 Klein-Wind-Räder
134 Stück "2Power Photovoltaik und Solar Module" 100x170xx4cm
An der Ostwand: 10 Stück Photovoltaik Module (ca. 70% Schräge)
an der Südwand: 20 Stück Photovoltaik Module (senkrecht)
an der Westwand: 20 Stück Photovoltaik Module (senkrecht)
sowie Stromspeicher und Warmwasserspeicher.

.
Das Haus wird für die WÄRMEPUMPE mit einer Fußbodenheizung
oder alternativ mit einer "Lehmdeckenheizung" ausgestattet.

Wir werden kaum Strom aus dem öffentlichen Netz benötigen.

.
Bauabschnitte:

1. Erdarbeiten und Fertigstellung des massiven Kellergeschoßes.

Der Keller Fußboden wird tiefergelegt und wärmegeklämt.

...Lade-Anschlüsse für E-Autos werden verlegt.

2. Schneller Rohbau ab Oberkante Kellerdecke durch vorgefertigte

Holzrahmenbauweise, inkl. Balkonen, Terrassen und Fahrrad-Raum.

3. Außen Fertigstellung Putz div. Klinker oder Riemchen

4. Innenausbau

Nach Baufertigstellung wird aus der WEG

eine gleichberechtigte HAUSGEMEINSCHAFT mit 7 ETW.

In einer Hausgemeinschaft unterstützen sich ALT + JUNG gegenseitig.

dadurch gibt es in diesem Haus keine SCHLÜSSELKINDER

und keine EINSAMEN ALTEN MENSCHEN.

AUSSTATTUNG

Die 118cm breite Alu-Haustür führt ebenerdig ins Haus.

Durch eine App im Smartphone erkennt das Hautür-System berechtigte

Personen. Sie öffnet und schließt automatisch und berührungslos.

Die Kamera zeigt nach dem Klingeln auf dem Smartphone

wer vor der Tür steht. Die Öffnung erfolgt über Smartphone.

Die Wohnungs-Eingangstüren mit 3-fach Verriegelung sind 98,5cm Breit

Der Große Fahrstuhl fährt in alle Etagen. Fahrstuhl-Innenmaße:

...Breite 110cm / Tiefe 210cm, Tür: Breite 110cm / Höhe 210cm.

Alle Duschen sind bodengleich, es sind keine Duschkabinen erforderlich.

Zu den 7 einzelnen Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 144,47qm und

168,36qm kommen für Alle nutzbar 808qm Allgemein-Flächen hinzu.

..... Siehe PDF Datei: >2.: Allgemein Räume<.....

Für FITNESS + UNTERHALTUNG gibt es viele Möglichkeiten im Haus.

.....Im KG:

Swim-Spa = Schwimmen und Whirl-Pool in einem Becken

Sauna inkl. integrierter Infrarot-Sauna / mehrere Fitness-Geräte

2 Dusch-Räume + WC

.

Heimkino (Beamer-Raum) Leinwandfläche 3,24x1,82m zur Unterhaltung.

z.B. für Fernseh-Ärobie, Fußball oder Spielfilme...

.

Im Keller entstehen 2 Gästezimmer, für alle Bewohner nutzbar.

Gästezimmer 1: mit 4 Betten 18,41qm, + Dusche und WC 5,03qm

Gästezimmer 2: mit 4 Betten 22,63qm, + Dusche und WC 7,53qm

.

12,83qm Raum für Waschmaschinen + Trockner

35,18qm Wäschetrocken-Raum

22,76qm Wäschepflege-Raum

70,77qm Wäsche Räume gesamt

.

63,36qm großzügige Werkstatt

.

.....Im DG WOHNUNG 8a (allgemein):

Garderobe 0,60qm / WC 8,59qm / Küche 19,94qm

27,91qm kleiner allgemein Raum,

38,13qm großer allgemein Raum

66,04qm gesamt allgemein Raum bei offener Schiebtür.

Allgemein Räume sind besonders hell durch umlaufend raumhohe Fenster.

.

Im OSTEN: 30qm überdachte Terrasse mit ca.14 Sitzplätzen unter Dach.

1 Holzofen zum Backen, Grillen, Kochen und Räuchern.

Davor und daneben 73,81qm Rasenfläche mit kleinem Teich und Blumen.

Mit herrlichem Blick auf den Borkener See, die Kernstadt Borken,

und eine wunderschöne Landschaft bis ins Knüllgebirge.

.

Balkone im DG: Osten 6,60qm, Süden 6,81qm, Norden 11,52qm

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Wer in diesem Haus wohnt pflegt seine eigene Wohnung mit Terrasse.

.

Die Allgemein-Räume werden von 2 Hausdamen gepflegt.

Unterstützung oder Hilfe beim Reinigen der Wohnungen, oder bei Feiern kann auf Wunsch und bei Bedarf gegen Berechnung erfolgen.

3.: SCHLÜSSELKINDER kann es in einer gut funktionierenden altersgemischten Hausgemeinschaft nicht geben.

.

4.: ÄLTERE oder behinderte MITBEWOHNER

Im Alter oder im Fall einer Behinderung will kaum jemand die vertraute Umgebung verlassen. Wer von vornherein eine behindertengerechte Wohnung hat, ist klar im Vorteil.

In unserer egoistischen Gesellschaft werden die meisten alten Menschen allein gelassen oder in ein Altenheim abgeschoben.

Ziel ist es, daß möglichst kein Mitbewohner in ein Altersheim muß!

Dafür haben alle alle Wohnungen ein ca. 28qm großes Zimmer mit anschließendem ca. 7qm großen Bad, mit Dusche WC und Bidet.

.

Wir können dann die eigentliche Wohnung bei Interesse einem unserer Kinder überlassen oder an hilfsbereite Menschen vermieten oder verkaufen.

Ziel ist es, daß wir durch körperliche Fitness und geistige Unterhaltung bis ins Hohe Alter unsere Selbstständigkeit zu erhalten.

.....Viel Abwechselung bietet das Haus für alle Bewohner!.....

.

In diesem Haus kann man sein ganzes Leben verbringen! Teilweise betreutes Wohnen in einer angenehmen Hausgemeinschaft ist möglich.

.

Vorschläge für das 28qm große WECHSEL Zimmer mit Bad:

Grundriß Vorschlag Wohnung 1 + 2 als Gästezimmer mit 4 Betten

Grundriß Vorschlag Wohnung 3 + 4 als 2 Kinderzimmer

Grundriß Vorschlag Wohnung 5 + 6 als 1 Pflegezimmer

Grundriß Vorschlag Wohnung 7 Home-Office mit Glasfaser-Anschluß.

... mit 2.000.Mbit/s Download, 500 Mbit/s Upload

inkl. Premium Router +10 Festnetz-Tel. № monatlich 79,99€ (:7 =11,43€)

Lage

Alle Strom- Ver- und Entsorgungsleitungen,

Türen und Fenster werden durch neue ersetzt.

.

Das Gebäude ist nach Fertigstellung 2025/2026 hochwärmegeklämt und entspricht mindesens KfW 40+ erneuerbare Energieen.

.

Für notwendige Energie sorgen auf dem Dach: 7 Klein-Wind-Räder

134 Stück "2Power Photovoltaik und Solar Module" 100x170xx4cm

An der Ostwand: 10 Stück Photovoltaik Module (ca. 70% Schräge)

an der Südwand: 20 Stück Photovoltaik Module (senkrecht)

an der Westwand: 20 Stück Photovoltaik Module (senkrecht)

sowie Stromspeicher und Warmwasserspeicher.

.

Das Haus wird für die WÄRMEPUMPE mit einer Fußbodenheizung oder alternativ mit einer "Lehmdeckenheizung" ausgestattet.

Wir werden kaum Strom aus dem öffentlichen Netz benötigen.

.

Bauabschnitte:

1. Erdarbeiten und Fertigstellung des massiven Kellergeschoßes.

Der Keller Fußboden wird tiefergelegt und wärmegeklämt.

...Lade-Anschlüsse für E-Autos werden verlegt.

.

2. Schneller Rohbau ab Oberkante Kellerdecke durch vorgefertigte

Holzrahmenbauweise, inkl. Balkonen, Terrassen und Fahrrad-Raum.

.

3. Außen Fertigstellung Putz div. Klinker oder Riemchen

.

4. Innenausbau

.

Nach Baufertigstellung wird aus der WEG

eine gleichberechtigte HAUSGEMEINSCHAFT mit 7 ETW.

.

In einer Hausgemeinschaft unterstützen sich ALT + JUNG gegenseitig.
dadurch gibt es in diesem Haus keine SCHLÜSSELKINDER
und keine EINSAMEN ALTEN MENSCHEN.

2. Lagebeschreibung

Erhöhte ruhige ORTSRANDLAGE im Stadtteil
Trockenerfurth mit ca. 800 Einwohnern,
der Stadt 34582 Borken / Hessen mit ca. 12.500 gesamt Einwohnern.

.
Osten: Blick ins anschließende Wäldchen, über den Borkener See
.....auf die Kernstadt Borken

Süden: ..Blick auf unseren Teich im EG, über Felder bis ins Knüllgebirge

Westen: Blick ins Feld bis zur Altenburg

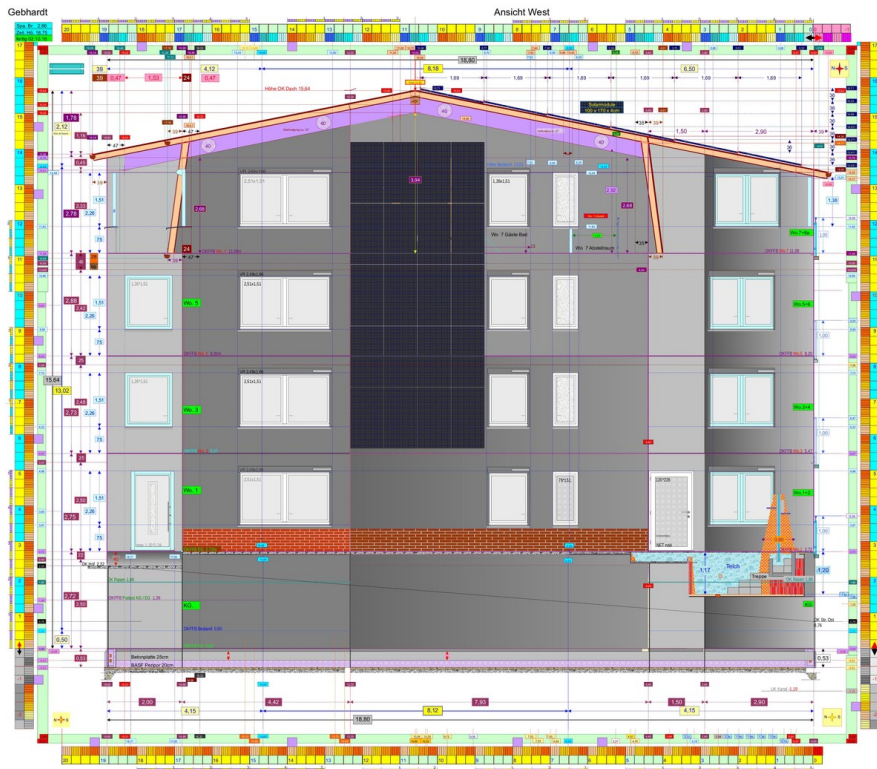
Norden: Blick auf eine hohe mit großen Bäumen bewaldete Böschung.

Natur pur!

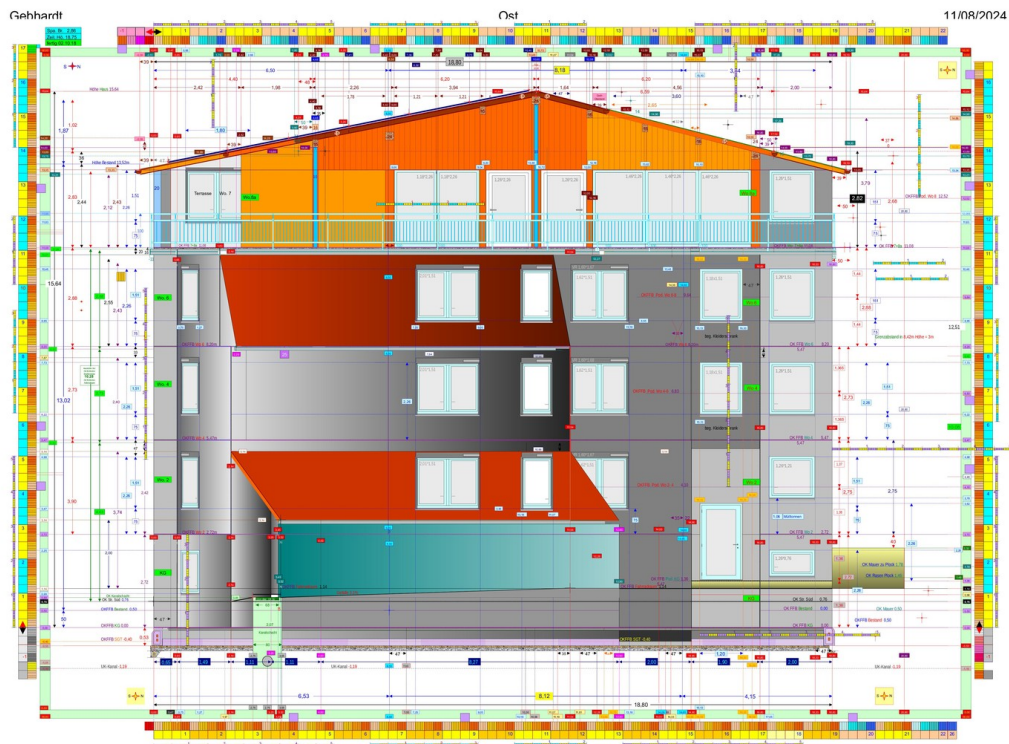
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,
Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

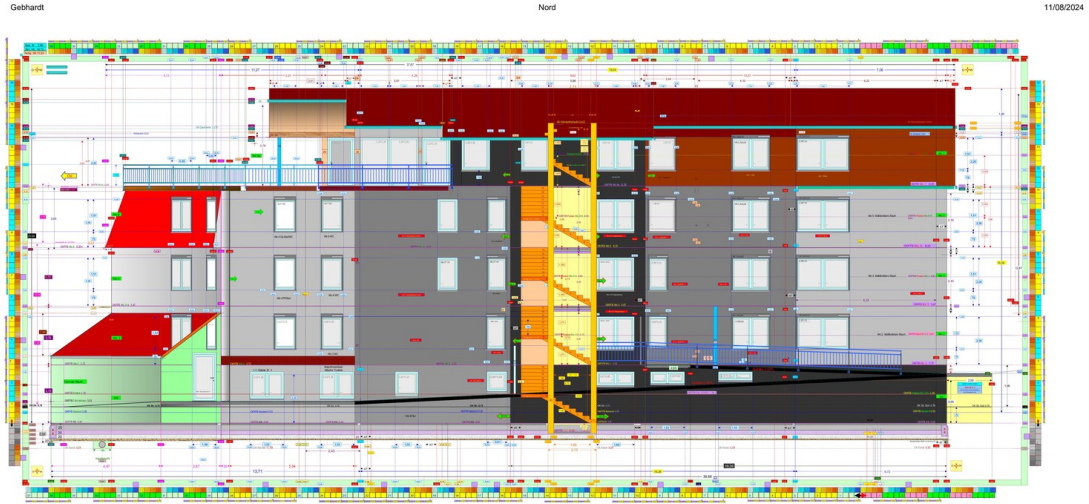


Ansicht West



Ansicht Ost

Exposé - Galerie



Ansicht Nord



Wo. 2 Bad



Wo 2: Schlafzimmer

Exposé - Galerie

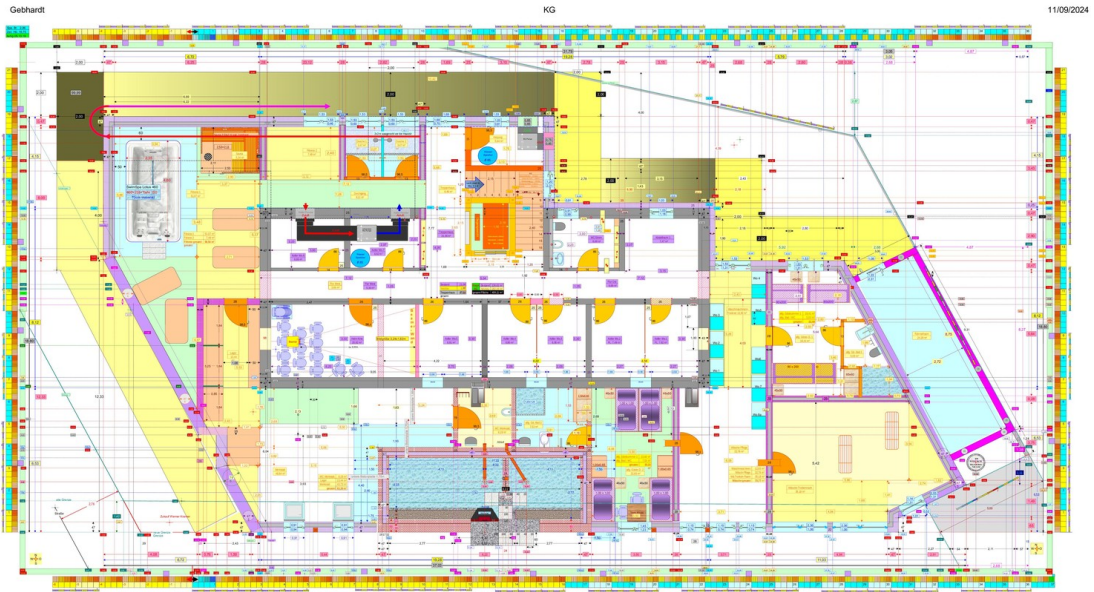


Wo.2: Wohnzimmer

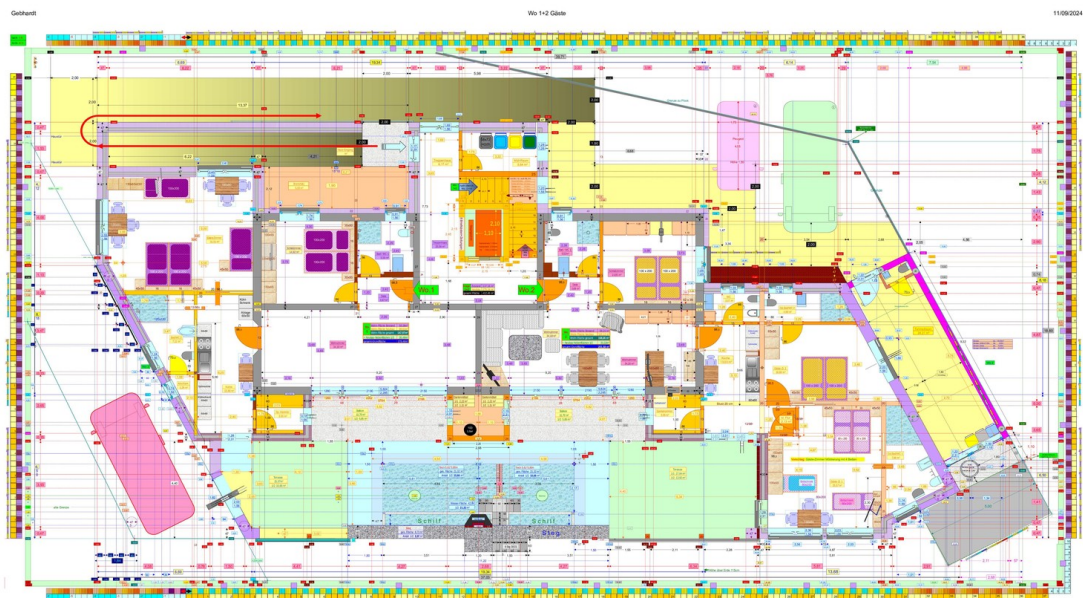


Wo.2: Wohnzi./ Terrasse (Süd)

Exposé - Grundrisse



Grundriß Keller-Geschoß



Grundriß Wohnung 1+2

Exposé - Grundrisse

Gebhardt

Wo.3+4 Gäste

11/09/2024

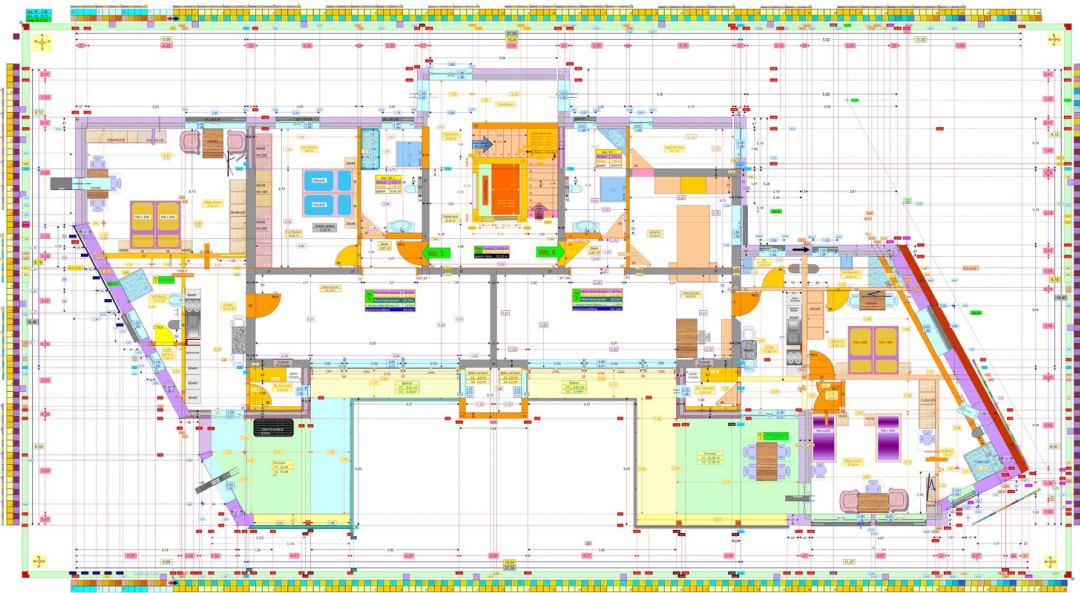


Grundriß Wohnung 3+4

Gebhardt

Wo. 5+6 Pflege

11/09/2024



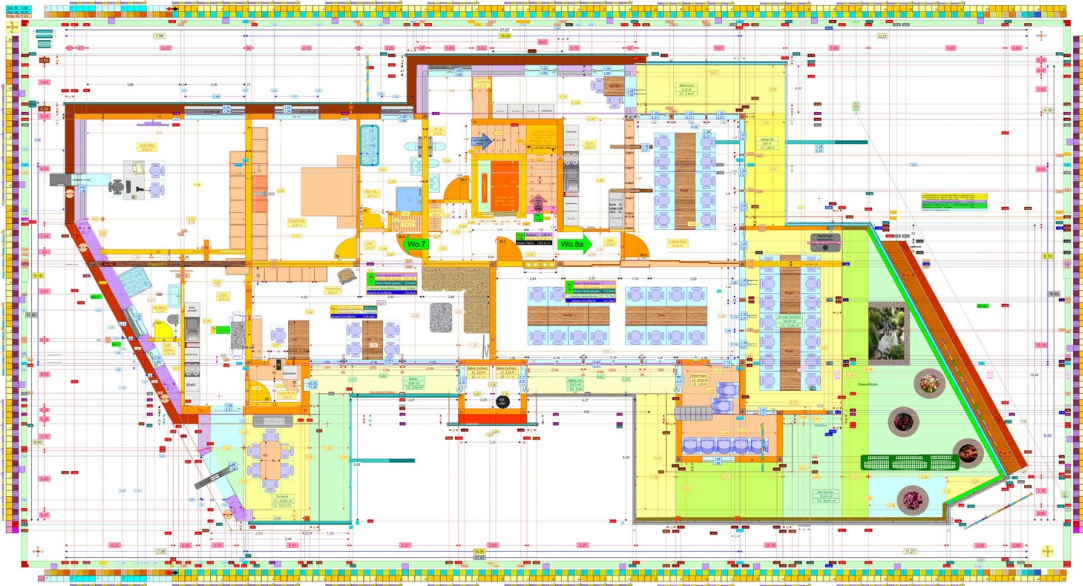
Grundriß Wohnung 5+6

Exposé - Grundrisse

Gebhardt

GR 7+8a Home-Office

11/09/2024

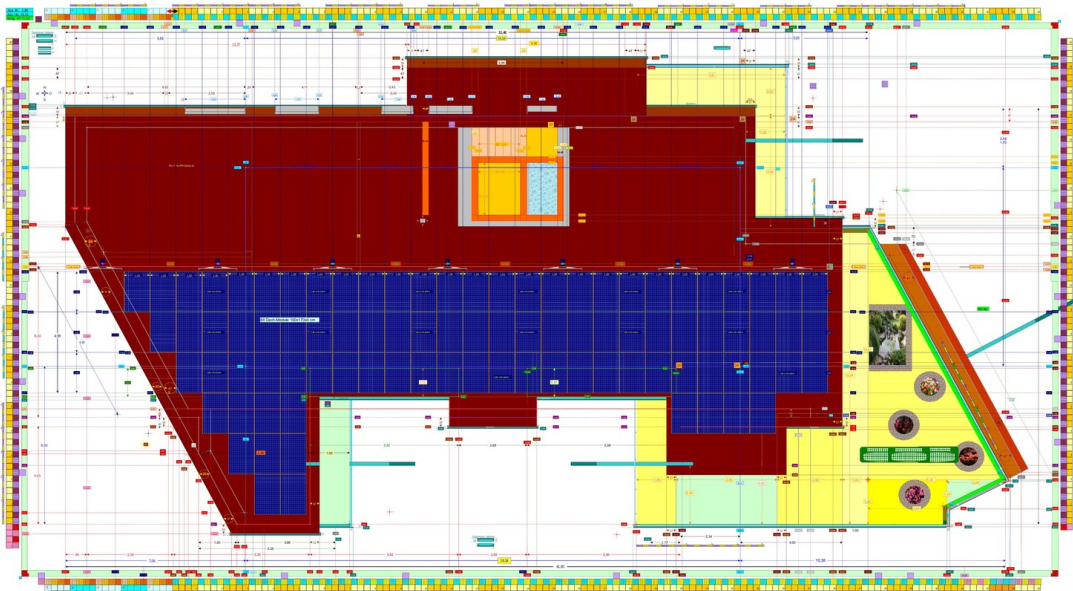


Grundriß Wohnung 7+8a

Gebhardt

Dach

11/09/2024



Grundriß Dach

Exposé - Anhänge

1. € Vergleich WEG/Bauträger
2. Flächen Allgemein-Räume
3. Flächen aller Wohnungen

Kostenvergleich: Bauen mit Bauträger oder WEG

	Bauträger		WEG		
	je Wohnung		je Wohnung		
Kaufpreis: je Wohnung mit Grundstück für Bauträger	30.000,00 €		30.000,00 €		Kaufpreis: je Wohnung mit Grundstück durch WEG
Renovierungskosten <i>./. staatliche Zuschüsse</i>	210.000,00 €		210.000,00 €		Renovierungskosten <i>./. staatliche Zuschüsse</i>
gesamt Kosten	240.000,00 €		240.000,00 €		gesamt Kosten
<u>Mehrprijs für bauen mit Bauträger</u>					
Rücklage für Gewährleistung 10,00%	24.000,00 €				
Planung 5,00%	12.000,00 €				
Bauleitung 5,00%	12.000,00 €				
Gewinn 20,00%	48.000,00 €				
Aufpreis 40,00%	96.000,00 €	96.000,00 €			
Kaufpreis über Bauträger	336.000,00 €				
<u>Nebenkosten auf Kaufpreis 336.000,00 €</u>					<u>Nebenkosten auf Kaufpreis 30.000,00 €</u>
Grunderwerbsteuer Hessen 6,00%	20.160,00 €		1.800,00 €	6,00%	Grunderwerbsteuer Hessen
Notarkosten ca. 1,60%	5.376,00 €		480,00 €	1,60%	Notarkosten ca.
Grundbucheintrag ca. 0,80%	2.688,00 €		1.680,00 €	0,80%	Grundbucheintrag ca.
gesamt Nebenkosten 8,40%	28.224,00 €	28.224,00 €	3.960,00 €	8,40%	gesamt Nebenkosten
Kaufpreis: Inkl. Nebenkosten über Bauträger je Wohnung	364.224,00 €		243.960,00 €		Kaufpreis: Inkl. Nebenkosten je Wohnung über WEG
abzüglich Kaufpreis: Inkl. Nebenkosten über WEG je Wohnung	243.960,00 €				
Ersparnis je Wohnung nach Fertigstellung	120.264,00 €				
Ersparnis für alle 7 Wohnungen nach Fertigstellung	841.848,00 €				

Nach Fertigstellung dieser Immobilie liegt der Verkaufswert je Wohnung bei mindestens **364.224,00 €**

Hinzu kommt der Mehrwert des vorhandenen 6-Fam. Hauses Baujahr 1958 nach Abzug des Kaufpreises deshalb sind diese Wohnungs-Preise ein absolutes **SCHNÄPPCHEN**

Räume für alle Bewohner:							Balkone	
Keller Geschoß	Neubau qm	Bestand qm	Neubau qm	Dach-Geschoß: Wo. 8allgemein kpl. Neubau	Neubau qm	Neubau qm	Terrassen qm	
7 Keller (je Wo. ca. 7,35 qm)		51,43						
Flur Ost + West		19,06						
WC + Stromkästen		6,69		WC 8a		8,59		
Abstellraum 1		7,47		Putzschrank		1,17		
Heim Kino (Beamer)		20,92		Garderobe		0,60		
				Diele		3,48		
Waschmaschinen+Trockner	12,83			Küche		19,94		
Wäsche-Pflege	22,76			großer allgemein-Raum	38,13			
Wäsche-Trockenraum	35,18			kleiner allgem.-Raum	27,91			
Wäsche gesamt			70,77	DG allgemein Räume gesamt		66,04		
Gäste Zimmer 1	18,41							
Gäste Bad 1	5,03			Abstell-Raum Stühle		10,50		
Gästezimmer mit Bad 1			23,44	Balkon Zwischen-Raum		2,22		
Gäste Zimmer 2	22,63							
Gäste Bad 2	7,53			Terrasse überdacht			30,00	
Gästezimmer mit Bad 2			30,16					
Werkstatt WC	6,19			Balkon Nord	11,52			
Werkstatt	43,73			Balkon Ost	6,60			
Lager	13,44			Balkon Süd	6,81			
Werkstatt gesamt			63,36	Balkon-gesamt Flächen			24,93	
Fitness			58,56					
Sauna			8,04	freie Terrasse			73,81	
Dusche 1 + 2			6,95					
Durchgang			9,11					
Heizung			5,64					
Fahrradraum			24,28					
KG gesamt		105,56	300,30					gesamt
Treppenhaus		82,75	78,15					Allgemein
		188,31	378,45			112,53	128,75	Flächen
								808,04
Zu den einzelnen Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 144,47qm und 168,36qm kommen 808,04qm Flächen für alle Mitbewohner hinzu.								

Gebäude

Wohnflächen

13.11.2024

Wohnung 1		Wohnung 2		Wohnung 3		Wohnung 4		Raum	Wohnung 5		Wohnung 6		Wohnung 7		Wohnung 8a		gesamt	Wohnung 8a
								Garderobe						0,74		0,60		Garderobe
	3,67		3,69		3,76		3,65	Diele		3,67		3,67		3,74		8,59		WC
	5,59		5,52		9,89		10,08	Bad+WC		10,41		10,39		10,07		1,17		Putzschrank
	14,92		14,85		22,58		15,22	Schlafzimmer		22,92		15,32		24,00		3,48		Diele
							6,77	begehbarer Kleiderschrank				6,77						
	34,18		34,18		34,05		34,18	Wohnzimmer		34,15		34,28		36,50				
			3,07				3,07	WC				3,07						
	15,69		13,03		15,74		12,72	Küche		15,74		12,68		15,32		19,94		Küche
	3,55		3,55		3,55		3,55	Speisekammer		3,55		3,55		3,39				
			2,13		3,58		2,13	kleine Flur				1,94						
	31,51		25,57		15,20		10,12	Gäste/Kind/Büro/Pflege		31,51		25,38		33,05		38,13		gr. Allgem-Raum
					11,90		14,57	Kind 2								27,91		kl. Allgem-Raum
	7,11		7,96		7,11		7,78	Bad / WC 2		7,11		7,55		7,13				
	1,26				1,26			Abstellkammer		1,25				1,25				
			16,88				16,92	Gästezimmer				16,87						
			4,69				4,69	Gäste Bad/WC 2				4,69						
	117,48		135,14		128,62		145,46	Wohnfläche ohne außen		130,31		146,15		135,19		99,82	1.038,16	Wohnfläche ohne außen
	1,11		1,11		1,11		1,11	Balkon Zw. Raum 1/2		1,11		1,11		1,07		1,11		
																5,25		Abstellraum Stühle
	10,68		13,92		11,34		14,61	überdachte Terrasse 1/2		10,41		12,98		10,41		15,00		1/2 Terrasse überdacht
	5,85		5,85		3,40		3,40	Balkon 1/2		3,40		3,40		3,40		5,76		1/2 Balkon Nord
																3,30		1/2 Balkon Ost
	10,66		10,66					Teich 1/2								3,40		1/2 Balkon Süd
	1,68		1,68					Steg 1/2								36,91		1/2 Freie Terrasse
	↪ 29,99		↪ 33,22		↪ 15,86		↪ 3,40	gesamt Nebenflächen 1/2		↪ 14,92		↪ 17,49		↪ 3,40		↪ 70,73	189,01	ges. Nebenflächen 1/2
	147,47		168,36		144,47		148,86	Netto Wohnfläche		145,23		163,64		138,59		170,55	1.227,17	Netto Wohnfläche
	29,99		33,22		15,86		3,40	Nebenfl. 2. Hälfte		14,92		17,49		3,40		70,73	189,01	Nebenfl. 2. Hälfte
	177,45		201,58		160,33		152,27	Wo. gesamt Fläche		160,15		181,14		142,00		241,28	1.416,18	Wo. gesamt Fläche
	7,92		7,49		6,90		6,90	Keller		8,91		6,69		6,62			51,43	Keller