

Exposé

Wohnung in Borken

7 exkl. ETW mit Wohnungs-Eigentümer-Gemeinschaft (WEG) kostengünstig bauen!



Objekt-Nr. OM-193249

Wohnung

Verkauf: **240.000 €**

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

Wildunger Str. 16
34582 Borken
Hessen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Alle träumen von einem Traumhaus, WIR VERWIRKLICHEN ES!

.

Wir gründen eine WEG und erweitern ein massives

6-Fam.-Haus Bauj. 1958 mit 543,98 qm Fläche = 26,70% Anteil in ein

7-Fam.-Haus Bauj. 2025 mit 2.037,31 qm Fläche = 73,30% Anteil Neubau.

Grundstück 1.050qm, Wohnfläche 1.254qm, gesamt Nutzfläche 2.037qm

14 Parkplätze kommen noch hinzu.

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

.

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

.

Durch Vergabe der einzelnen Gewerke direkt an die ausführenden Firmen sparen wir ca. 841.848 € gegenüber bauen mit einem Bauträger.

.....siehe PDF-Datei: >1.: Bauen mit WEG oder Bauträger<.....

Der PREIS für diese SICHERE KAPITALANLAGE ist ein 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.

.

Alle Strom- Ver- und Entsorgungsleitungen, Türen und Fenster werden durch neue ersetzt.

.

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

.

Das gesamte Gebäude und das Grundstück wird barrierefrei.

Die Raumgrößen im gesamten Gebäude sind optimal praxisorientiert.

In einer Etage können bis zu 4 Generationen wohnen.

Die Wohnungen können schlüsselfertig übergeben werden.

.
Für notwendige Energie sorgen auf dem Dach: 7 Klein-Wind-Räder
75 Stück "2Power Photovoltaik und Solar Module" 100x170xx4cm
An der Ostwand: 10 Stück Photovoltaik Module (ca. 70% Schräge)
an der Südwand: 18 Stück Photovoltaik Module (senkrecht)
an der Westwand: 18 Stück Photovoltaik Module (senkrecht)
sowie 1 Stromspeicher und 1 Warmwasserspeicher.

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

.
Der Keller Fußboden wird tiefer gelegt und wärmegeklämt,

.
2. Schneller Rohbau ab Oberkante Kellerdecke durch vorgefertigte
Holzrahmenbauweise, inkl. Balkonen, Terrassen und Fahrrad-Raum.

.
3. Große 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster sorgen für helle Räume.
...Alu-Vorsatz-Rolläden werden mit Motoren ausgestattet.
...Die Wohnzimmer gleichen Wintergärten "ohne Glasdach"

.
4. Außen Fertigstellung Putz div. Klinker oder Riemchen

.
5. Innenausbau

.
Nach Baufertigstellung wird aus der WEG
eine gleichberechtigte HAUSGEMEINSCHAFT mit 7 ETW.
In einer Hausgemeinschaft unterstützen sich ALT + JUNG gegenseitig.

Ausstattung

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

Durch eine App im Smartphone erkennt das Hautür-System berechnete 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 Abwechslung 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

Erhöhte ruhige ORTSRANDLAGE im Stadtteil

Trockenerfurth mit ca. 800 Einwohnern,

der Stadt 34582 Borken / Hessen mit ca. 12.500 gesamt Einwohnern.

"Natur pur"

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

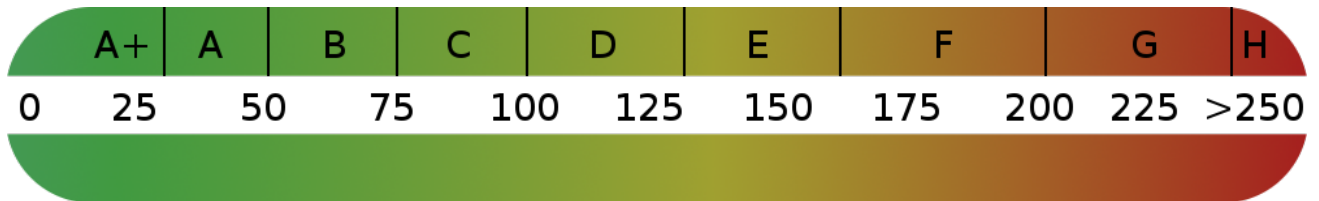
Norden: Blick auf eine hohe mit großen Bäumen bewaldete Böschung.

Infrastruktur:

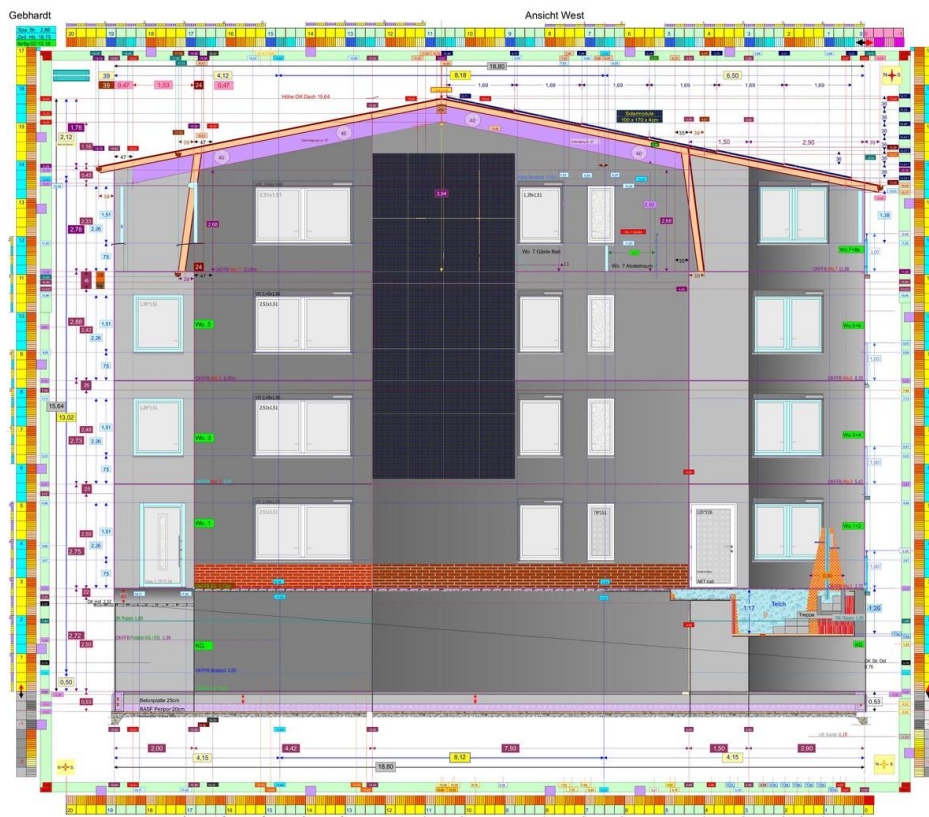
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

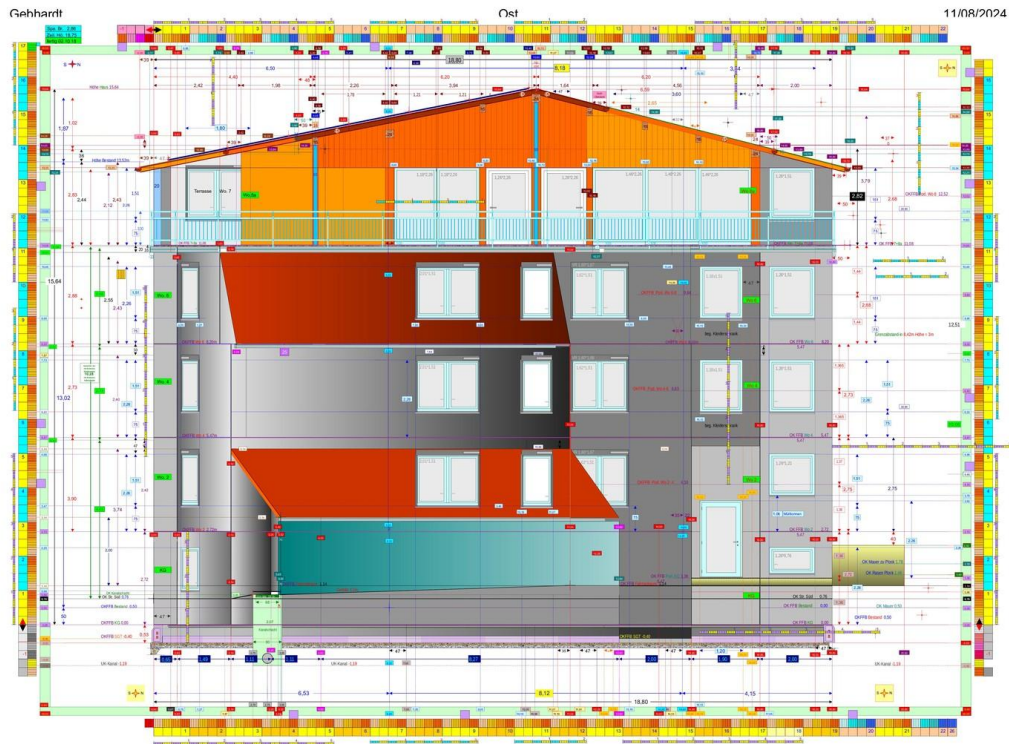


Exposé - Galerie



Ansicht West

Exposé - Galerie



Ansicht Ost

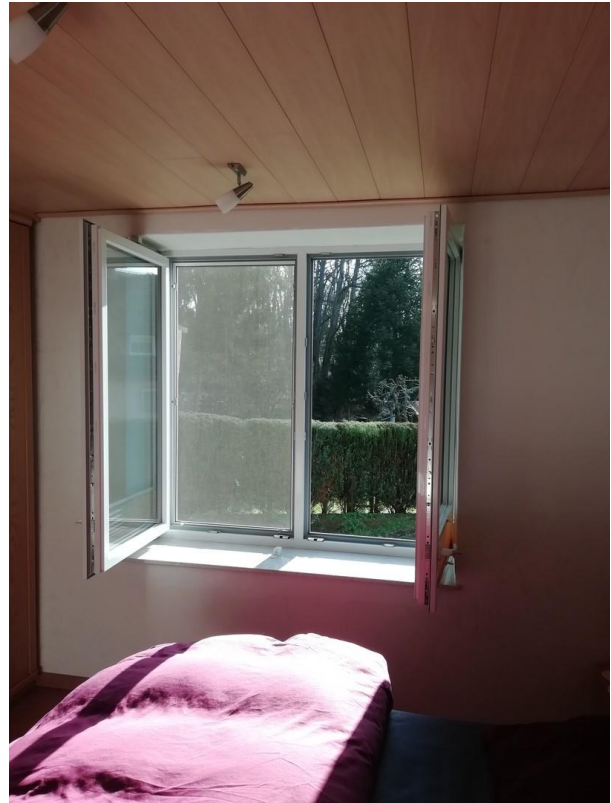


Ansicht Nord

Exposé - Galerie



Wo. 2 Bad



Wo 2: Schlafzimmer



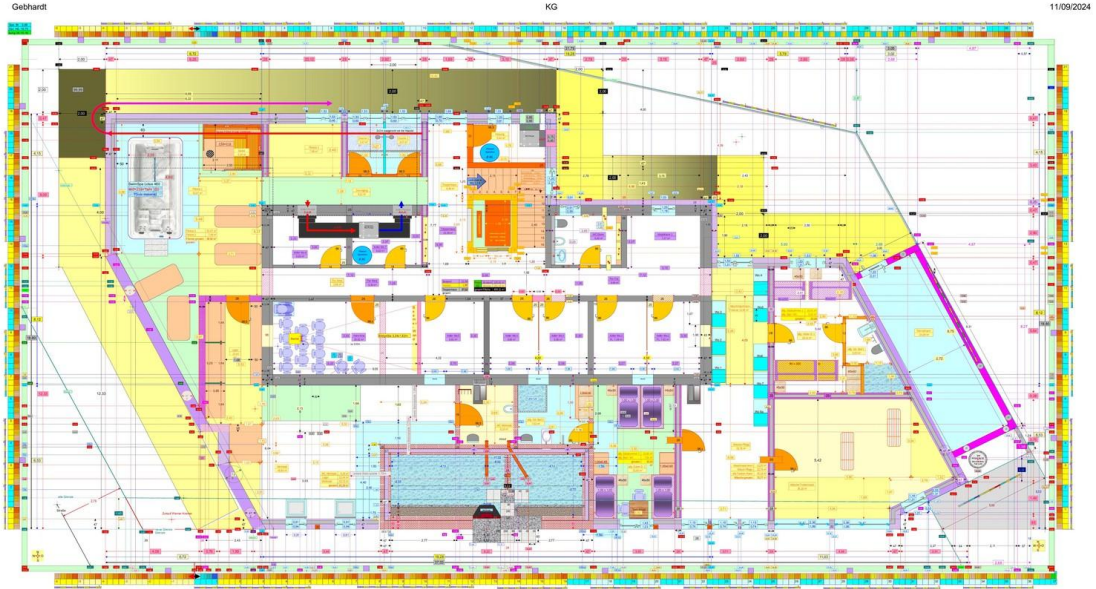
Wo.2: Wohnzimmer

Exposé - Galerie

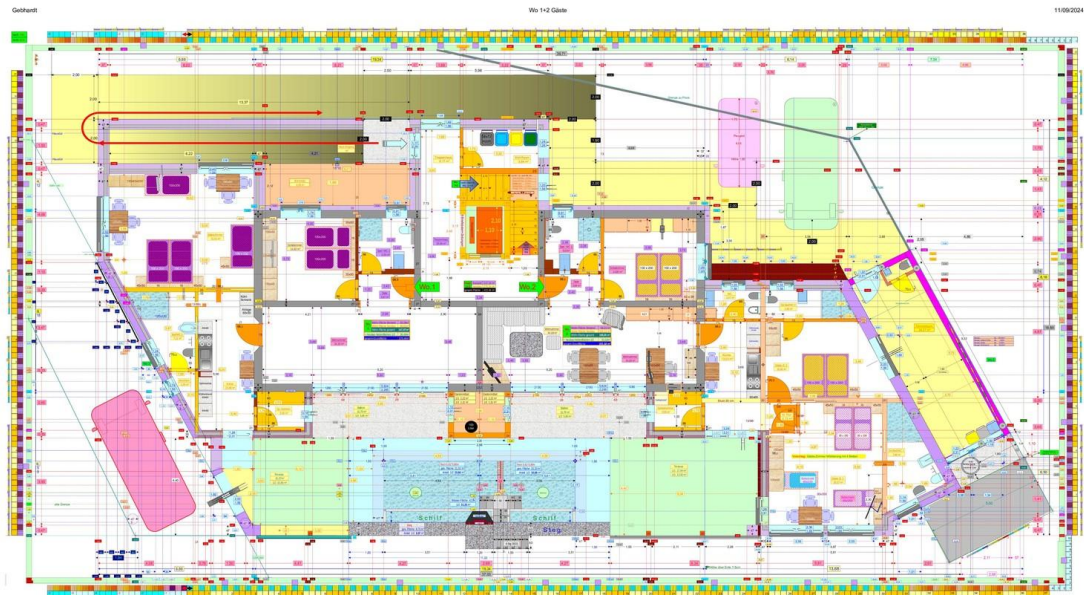


Wo.2: Wohnzi./ Terrasse (Süd)

Exposé - Grundrisse



Grundriß Keller-Geschoß



Grundriß Wohnung 1+2

Exposé - Grundrisse

Gebhardt

Wo.3+4 Gäste

11/09/2024

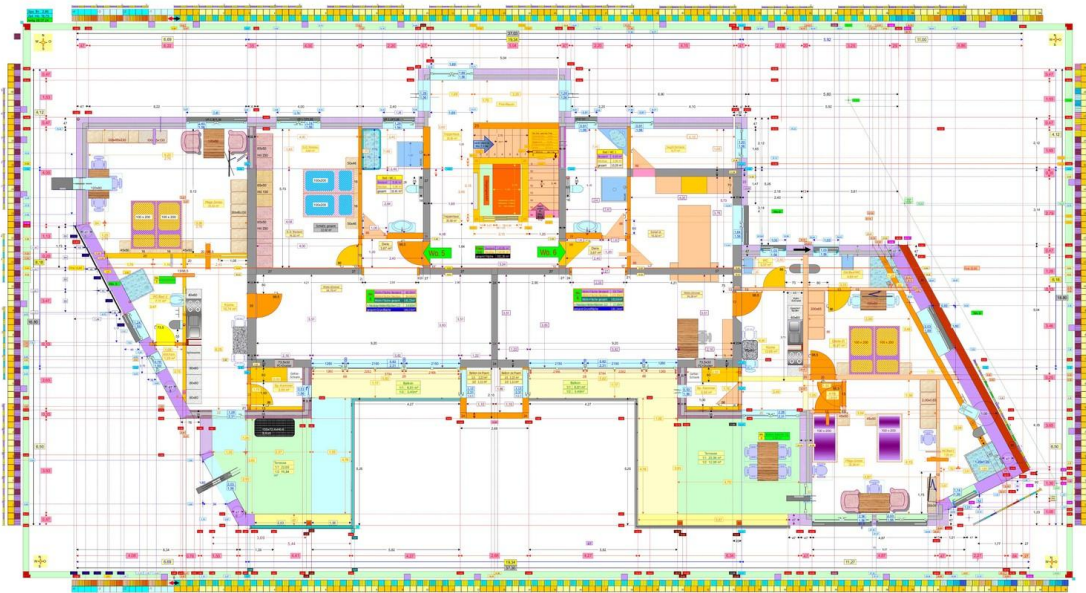


Grundriß Wohnung 3+4

Gebhardt

Wo. 5+6 Pflege

11/09/2024



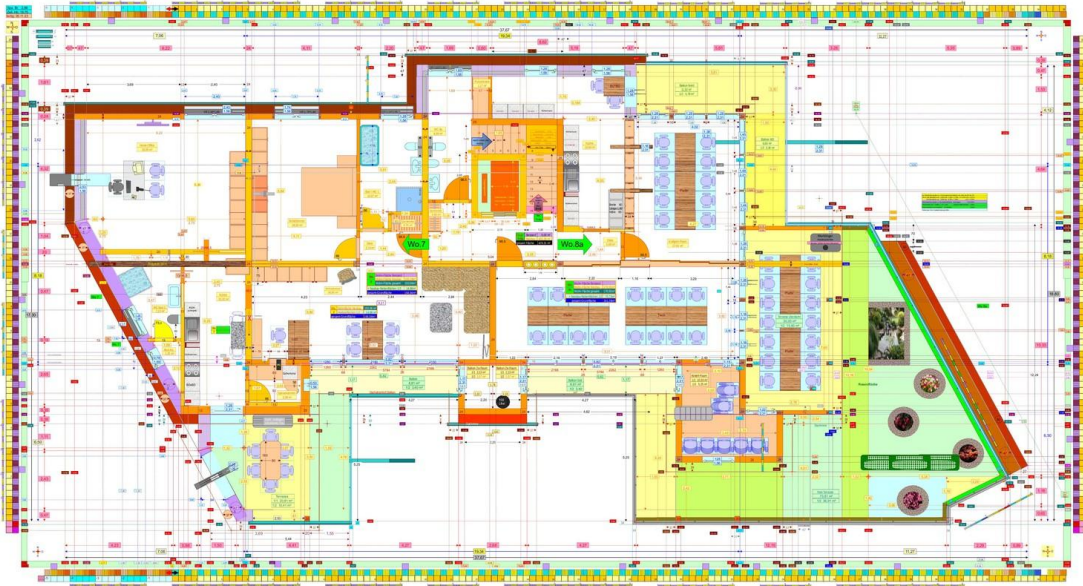
Grundriß Wohnung 5+6

Exposé - Grundrisse

Gebhardt

GR 7+8a Home-Office

11/09/2024

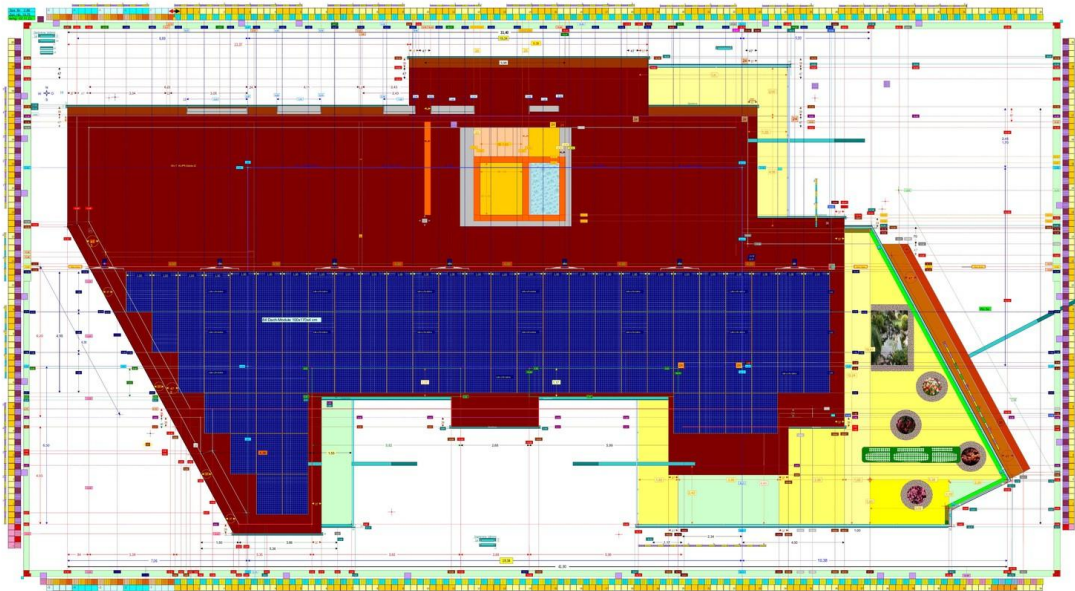


Grundriß Wohnung 7+8a

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 je Wohnung	WEG je Wohnung	
Kaufpreis: je Wohnung mit Grundstück für Bauträger	30.000,00 €	30.000,00 €	Kaufpreis: je Wohnung mit Grundstück durch WEG
Renovierungskosten ./. staatliche Zuschüsse	210.000,00 €	210.000,00 €	
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 €	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 €		Nach Fertigstellung dieser Immobilie liegt der Verkaufswert je Wohnung bei mindestens 364.224,00 €
Ersparnis für alle 7 Wohnungen nach Fertigstellung	841.848,00 €		
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					
Treppenhaus		82,75	78,15					
		188,31	378,45			112,53	128,75	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