

Exposé

Wohnen in Worms

**4.000 qm Baugrundstück in Worms, 7 DH (14 WE)
möglich**



Objekt-Nr. OM-306282

Wohnen

Verkauf: **auf Anfrage**

67549 Worms
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Grundstücksfläche 3.926,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

KEINE MAKLERKONTAKTE ERWÜNSCHT!

EIN VERKAUF ERFOLGT NUR AN EINE BAUTRÄGERGESELLSCHAFT!

Objekt- und Lagebeschreibung, Sonstiges:

Ich biete Ihnen ein Grundstück in Worms-Neuhausen an, mit einer Größe von fast 4.000 qm, das nur wenige Minuten vom Innenstadtbereich entfernt liegt und eine sehr gute Busanbindung u.a. auch zum Klinikum und zum Hauptbahnhof hat. Topografisch ist das Gelände weitgehend eben, ganz leicht abfallend Richtung der nördlichen Spitze.

Das Grundstück ist völlig unbelastet und ohne Miet- und Pachtverhältnisse.

Bodenproben (4 m Tiefe) von 2022 waren unbelasteten Z0, der Boden ist tragfähig.

Auf dem Grundstück steht eine Bauruine mit einer Stallung und einer Garage, es ist westlich zu einer Gleisanlage gelegen. Die Bahnstrecke verläuft auf einem 2,50 m hohen Bahndamm. Eine wirkungsvolle 2 m hohe Schallschutzwand ist in diesem Bereich von der Bahn errichtet worden. Trotzdem ist vor einer Bebauung ein Schallgutachten einzuholen, um der Stadt Worms die Prüfung zu ermöglichen, ob die eingesetzten Baumaterialien gesunde Wohnverhältnisse gem. § 34 BauGB garantieren und eine tolerierbare Schallbelastung ermöglichen.

Das Grundstück ist nur mit Strom oberirdisch versorgt, ansonsten war der ursprünglich sehr abgelegene Hof weder an Kanal noch Wasser angeschlossen. Alle Versorgungsleitungen und der Kanal befinden sich in dem angrenzenden Sackgassenbereich und müssten nur verlängert werden.

Ein Bebauungsplan existiert nicht für dieses Gebiet, daher findet § 34 BauGB Anwendung.

Nach einer BAUVORANFRAGE bezüglich n u r der möglichen „BAUFENSTER“ können SIEBEN DOPPELHÄUSER (14 Wohneinheiten)- harmonisch und verkehrs- und versorgungstechnisch machbar - auf dem Grundstück platziert werden. Natürlich ist auch eine Feuerwehraufstellfläche, ein Wendepplatz, ein Müllsammelplatz und die Errichtung einer gemeinsamen Energiezentrale in der Grundstücksspitze möglich.

Jede Doppelhaushälfte hätte eine Garage und einen Stellplatz, die Versorgung von E-Autos wäre also gewährleistet.

Es würden sich vom Baustil Doppelhäuser mit einem PULTDACH oder FLACHDACH anbieten, da Satteldächer bekanntermaßen sehr viel schwerer schalltechnisch isoliert werden können. Erlaubt sind alle Dachformen. Die Firsthöhe muss ≤ 10 m sein, als Geschossanzahl ist 2+ erlaubt. Die Gärten wären in südliche oder westliche Richtung ausgerichtet. PV-Anlagen könnten durch die Dachausrichtung der Gebäude eine wirkungsvolle ökologische Energieunterstützung liefern.

Vor der Bauvoranfrage wurde eine ausführliche Machbarkeitsstudie für die beantragten Baufenster erstellt. Die Doppelhausgrößen wurden mit einer Breite von 11 m und einer Tiefe von 12 m angenommen. Diese Größen sind nur ungefähre Richtwerte und natürlich im Rahmen des möglichen abänderbar.

In unmittelbarer Nähe steht ein Referenzobjekt, auf das Bezug genommen werden kann.

Bei Interesse können umfangreiche Anlagen zur Verfügung gestellt werden.

UNTER BEACHTUNG DER VORGENANNTEN BAUVORGABEN KÖNNTE SEHR ZÜGIG EINE BEBAUUNG ERFOLGEN.

Es würde mich freuen, wenn ich Ihr Interesse wecken konnte.

Ich stehe Ihnen jederzeit für Rückfragen - über das Portal - zur Verfügung.

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

