

# Exposé

## Einfamilienhaus in Frankweiler

### Großes Einfamilienhaus in Frankweiler - sanierungsbedürftig - genehmigtes Ausbaupotential



Objekt-Nr. OM-321461

### Einfamilienhaus

Verkauf: **369.000 €**

Dagobertstr 4  
76833 Frankweiler  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	373,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	214,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ca. 1930 erbaute Einfamilienhaus liegt im malerischen Ortskern von Frankweiler und verfügt über zwei Geschosse wobei es im Obergeschoss leichte Dachschrägen gibt.

Die Deckenhöhe beträgt im Erdgeschoss großzügige 2,60m und im Obergeschoss 2,50 was auch dem heutigen Standard entspricht. Die Substanz des Hauses kann allgemein als sehr solide bezeichnet werden und steht einer umfassenden Sanierung keineswegs im Wege.

Es sind teilweise noch Holzdielenböden erhalten, die mit überschaubarem Aufwand aufbereitet werden könnten. In manchen Räumen wurden die Bodenbeläge bereits bis auf den Estrich entfernt. Bei den Fenstern handelt es sich um hochwertige Aluminiumfenster mit Isolierverglasung aus den 80ern. Die Rahmen und Fensterflügel sind allesamt in einem sehr guten Zustand, es ist energetisch jedoch sicherlich sinnvoll zumindest die Fensterscheiben zu tauschen. Die Kosten hierfür sind jedoch überschaubar.

Das Dach ist dicht und die oberste Geschossdecke wurde bereits gedämmt. Hier fallen mittelfristig also keine Kosten an.

Alle Leitungen (Strom, Wasser und Heizung) sowie der Innenputz müssen erneuert werden, da diese Gewerke alt sind und das Haus außerdem einige Jahre leer stand. Beschädigungen sind daher nicht ausgeschlossen.

Das Gesamtobjekt besteht aus einem Vorderhaus und einer nahtlos anschließenden ehemaligen Scheune. Das Vorderhaus umfasst eine Wohnfläche von ca. 130qm. Für die ehemalige Scheune liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor. Hier können zusätzliche 84qm Wohnfläche ausgebaut werden woraus sich eine Gesamtwohnfläche von 214qm ergibt.

Die Raumaufteilung ist dabei vollkommen frei gestaltbar. Die vorliegenden Pläne sind ein Vorschlag des Architekten der die Bauvoranfrage begleitet hat. Diese Vorschläge können übernommen oder auch abgewandelt werden.

Zusätzlich gibt es noch einen begehbaren Dachboden mit einer Breite von ca. 4 Metern und einer mittigen Höhe von ca. 2,10 Metern.

Hinterm Haus befindet sich der ca. 150qm große leicht ansteigende quadratische Garten aus welchem man Richtung Pfälzer Wald schaut und Abends die Sonne untergehen sehen kann.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten

## Sonstiges

Für die Renovierung sowie den Ausbau der ehemaligen Scheune besteht aufgrund der Lage im Ortskern die besonders attraktive Möglichkeit der steuerlichen Förderung auf Basis der örtlichen Sanierungssatzung. Grundlage ist, dass die Gemeinde Leerstand im Ortskern verringern möchte und daher attraktive Förderungsmöglichkeiten für Sanierungen bietet.

Es handelt sich um einen Verkauf ohne Makler - Sie sparen also über 13.000€ Maklerprovision

Konkret bedeutet das, dass 90% aller Sanierungskosten auf 10 Jahre steuerlich abgeschrieben werden können. Man erhält also eine jährliche Steuererstattung von bis zu 42% auf die Sanierungskosten. Ob Sie das Objekt selbst beziehen wollen oder vermieten möchten ist dabei unerheblich.

Darüber hinaus gibt es ein sogenanntes Dorferneuerungsprogramm. Hier wird die Außensanierung (Fenster, Dach, Fassade) alter Gebäude mit bis zu 35% gedeckelt auf 30.000€ gefördert.

Abschließend können Sie natürlich die Förderung der KfW und BAFA für energetische Sanierungen in Anspruch nehmen. Hier gibt es die Möglichkeit auf einzelne Maßnahmen Zuschüsse von bis zu 70% sowie vergünstigte Kredite zu erhalten.

Es sind jeweils auch 2 der 3 unterschiedlichen Förderungsmöglichkeiten kombinierbar woraus sich bei optimaler Ausnutzung aller Förderungsmöglichkeiten eine Förderung von über 55% auf Ihre gesamten Sanierungskosten ergibt.

Gerne stelle ich hier den Kontakt zu dem für Frankweiler zuständigen Ortplaner her.

Beim Energieausweis handelt es sich aufgrund des Leerstandes um einen Bedarfsausweis. Dieser nimmt Baujahrestypische Werte (von 1930) für den Energiebedarf an und berücksichtigt auch keine bereits getätigten Sanierungsmaßnahmen wie dem Austausch der Fenster (1980) oder der Dämmung der obersten geschossdecke (2022). Der Energiebedarf ist daher stets eine "Worst Case" Schätzung und hat in der Regel wenig mit dem tatsächlichen Energieverbrauch zu tun.

Es handelt sich um einen Verkauf ohne Makler - Sie sparen daher über 13.000€ Nebenkosten.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Frankweiler, ideal für Familien und Ruhesuchende.

Vom Vorderhaus aus genießen sie den Blick über die Dächer von Frankweiler Richtung Rheinebene und aus der ehemaligen Scheune blicken Sie direkt auf den Pfälzer Wald – ein täglicher Genuss!

Frankweiler bietet mit seiner Umgebung eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und Erholungsangeboten. Die sanften Hügel des Pfälzerwaldes und die umliegenden Weinberge laden zu ausgedehnten Wanderungen, Radtouren und Spaziergängen ein. Naturfreunde schätzen die Nähe zur Burg Trifels, einem Wahrzeichen der Region, sowie zu weiteren Sehenswürdigkeiten wie dem Biosphärenreservat Pfälzerwald und dem idyllischen Wild- und Wanderpark Südliche Weinstraße in Silz.

Die Region ist außerdem für ihre zahlreichen Weinfeste und die typisch pfälzische Gastfreundschaft bekannt. In den umliegenden Weindörfern finden regelmäßig Veranstaltungen statt, die Einblicke in die lokale Weinkultur bieten und eine gesellige Atmosphäre schaffen. Für Familien gibt es attraktive Ausflugsziele und Spielplätze, während Sportbegeisterte von Klettermöglichkeiten, Reitställen und ausgeschilderten Mountainbike-Strecken profitieren können.

Frankweiler ist verkehrsgünstig gelegen und gut erreichbar. In 5 Minuten sind Sie auf der Bundesstraße B10 und in 10 Minuten sind Sie auf der A65 sowie in Landau oder Annweiler am Trifels. Karlsruhe und Mannheim sind in ca. 45 Minuten zu erreichen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	373,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

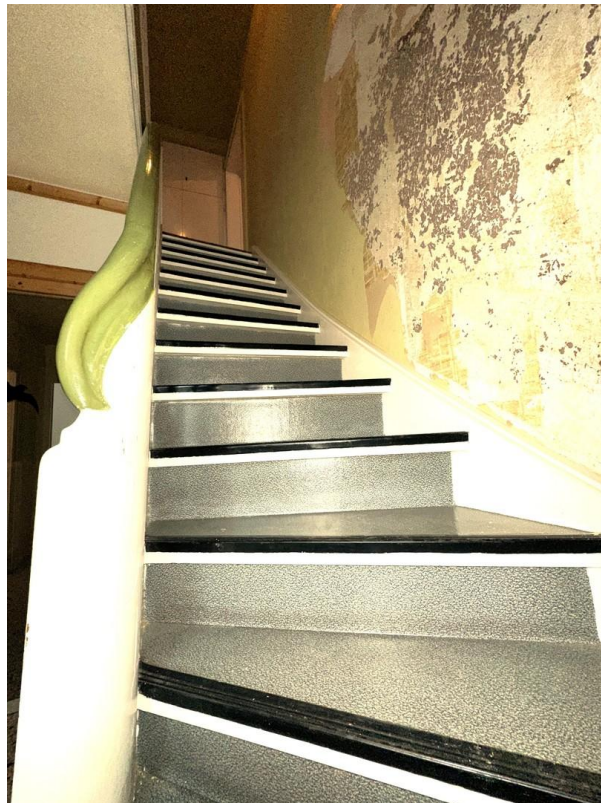
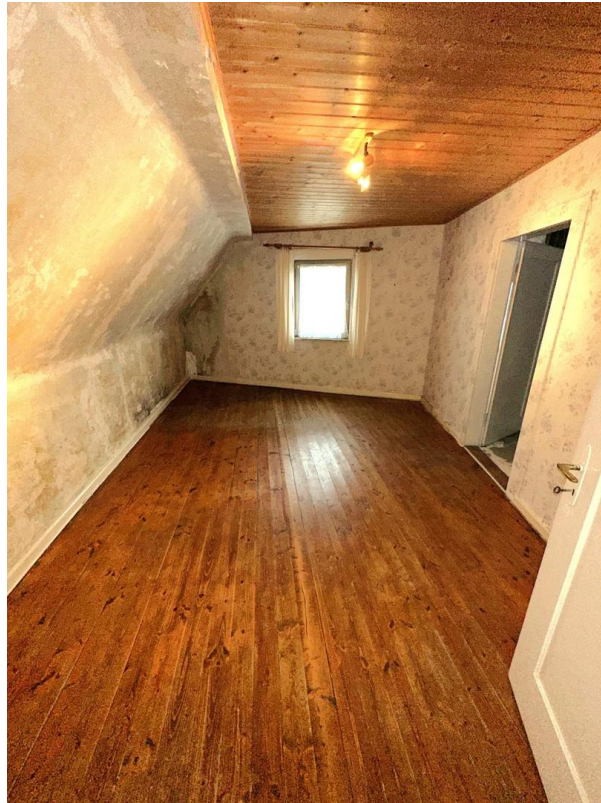
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



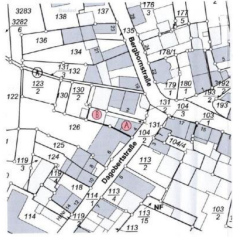
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



LAGEPLAN M 1 : 1000

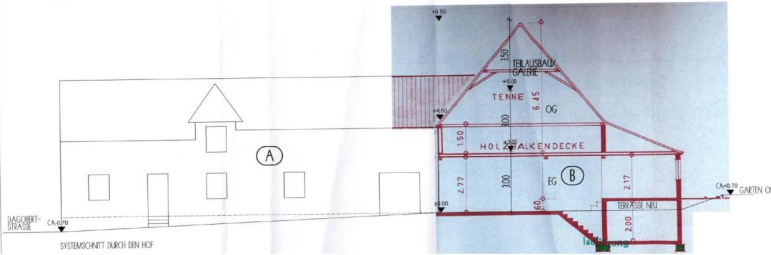


NORDOSTANSICHT

DAS VORVERHAU (A) SOLL ALS WOHNAUFGABE FÜR EIN BLINDEN UND JAM DIE SCHEUNE (B) ERWEITERT WERDEN. DARÜBER AUF DEM GIEBELDACH RAUCH ABZUG FÜR EIN BEI WEINBAU VERWANDTEN VORHANGEN SIND. DIE SCHEUNE SOLL IN TEILEN ERHALTEN BEI NEUBAU ERGÄNZEND NEU AUFGEBAUT WERDEN.

FRAGSTELLUNGEN

1. IST DIE UMNUTZUNG DER SCHEUNE ZU WOHNWESEN ZULASSIG? (B)
2. IST EIN ERGÄNZENDE NEUBAU ZUR SCHEUNE, DER TRAFIK- UND FEUERTECHNISCHE BESTANDS ERHÄLT, ZULASSIG? (B)
3. BEI EIN ERGÄNZENDE NEUBAU AUFGRUND DER STANDORTS- UND NUTZUNGSBEZUGLICHEN ANFORDERUNGEN, BEI DENEN DIE SCHEUNE ERHALTEN BLEIBEN MUSS, WIE KANN DIE SCHEUNE ERHALTEN BLEIBEN? (B)
4. BESTANDSSCHUTZ VORVERHAU IST DER BESTANDSSCHUTZ ZU NUTZUNG UND FASSADENENTWICKLUNG ALZUREICHEND DOKUMENTIERT? (A)



PROJEKT:  
 EN WICKLUNG: ANNIKEN  
 DACHREITSTRASSE 4  
 76833 FRANNWELER

BAUHER:  
 HK GRUNDGESTZUGESCHAFT MBH  
 RALZE-STRASSE 17  
 76833 FRANNWELER

LAGEPLAN M 1:1000  
 QUERSCHNITT SCHEUNE BESTAND  
 FRAGSTELLUNGEN

DER BAUHER:

VENNINGEN, 0697 8984  
 DER ARCHITKT

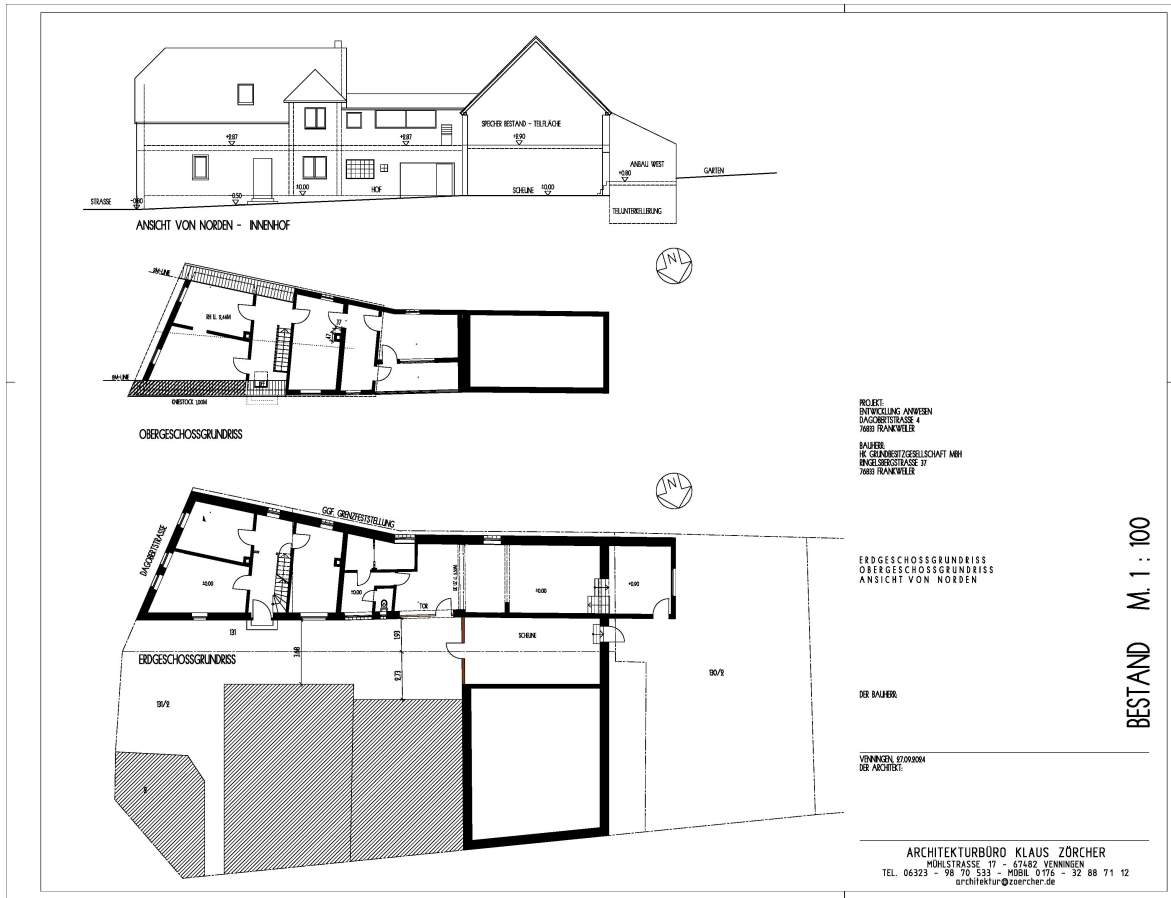


ARCHITEKTURBÜRO KLAUS ZÖRCHER  
 MÜHLSTRASSE 37 - 67482 VENNINGEN  
 TEL. 06523 - 98 70 533 - MOBIL 0176 - 32 88 71 12  
 architektur@zoercher.de

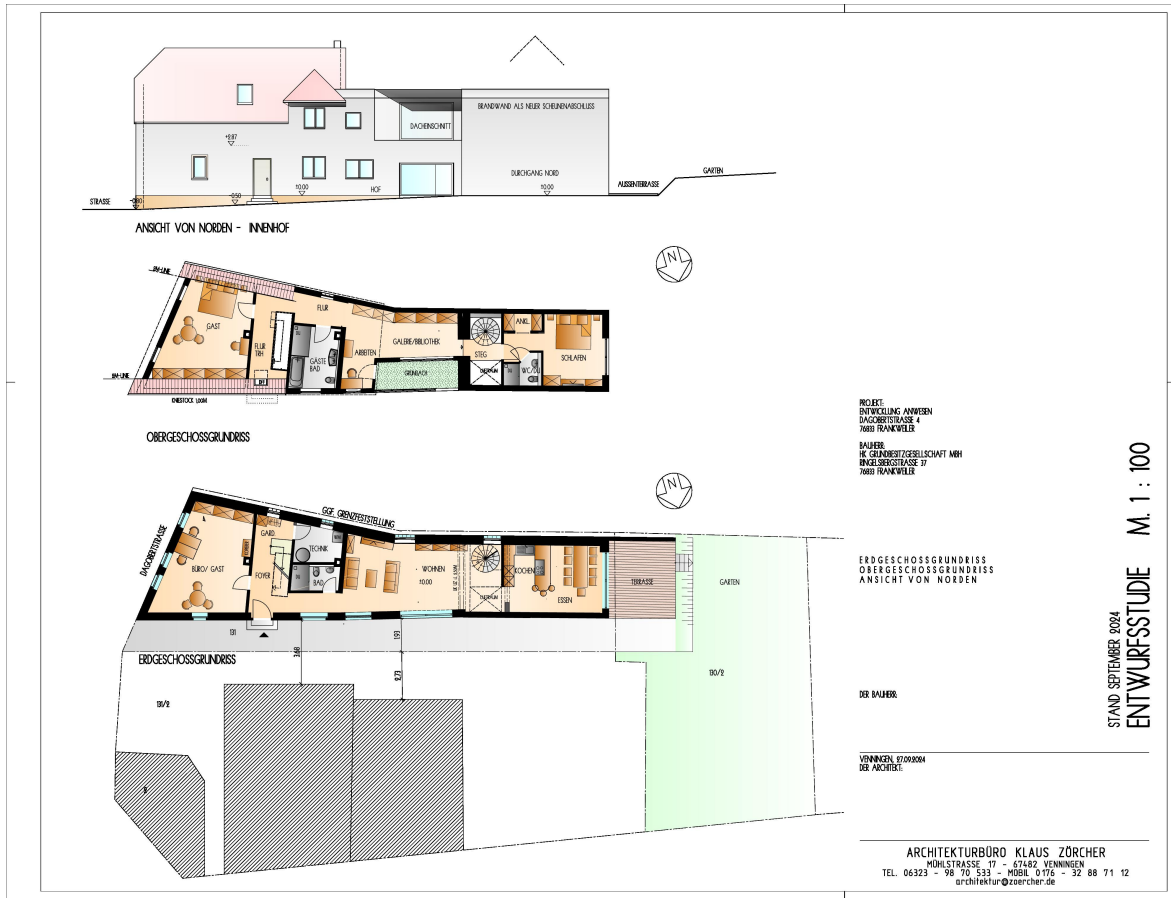
BAUVORANFRAGE M. 1 : 100



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



PROJEKT:  
ENTWICKLUNG ANWISSEN  
DACHZUGSTRASSE 4  
7466 FRANKWILDER

BAUER:  
HE. GRUNDSTÜCKSGESellschaft MBH  
INNESENKSTRASSE 31  
7466 FRANKWILDER

ERDGESCHOSSGRUNDRISS  
OBERGESCHOSSGRUNDRISS  
ANSICHT VON NORDEN

DES BAUHER:

VORNAME, NACHNAME  
DES ARCHITECT:

ARCHITEKTURBÜRO KLAUS ZÖRCHER  
MÜHLENSTRASSE 17 - 67462 VENNIGEN  
TEL. 06323 - 98 70 533 - MOBIL 0 176 - 32 88 71 12  
architektur@zoercher.de

STAND: SEPTEMBER 2004  
ENTWURFSSTUDIUM M. 1 : 100

# Exposé - Grundrisse

