Bad Kreuznach

Ehemaliges Weingut mit großem Potenzial – Hofanlage, Scheune und Entwicklungsperspektive in Planig

Objektnummer: 26416023



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1073 m²

Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Auf einen Blick

Objektnummer	26416023
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	645.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 650 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	338.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

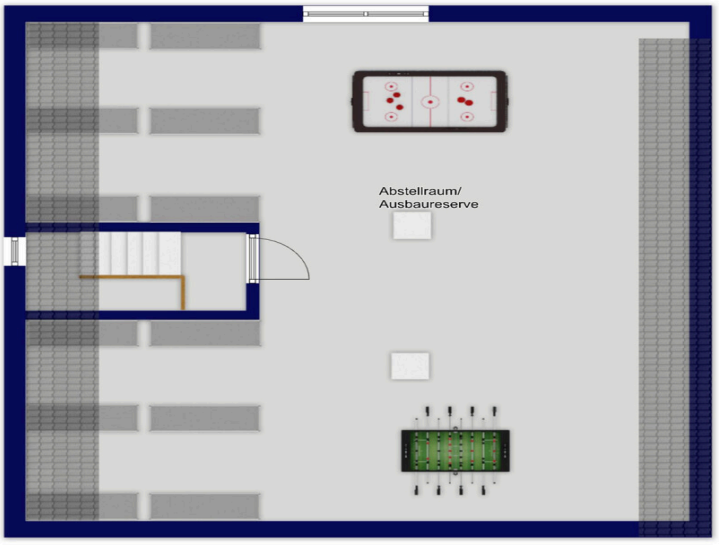
Grundrisse



Kopiervorlage, nicht maßstäblich



Skizze, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Ein erster Eindruck

Entwicklungsobjekt mit historischem Weingut-Charakter, großem Scheunenpotenzial und rückwärtiger Grundstückssituation in Bad Kreuznach-Planig
In gewachsener innerörtlicher Lage von Bad Kreuznach-Planig präsentiert sich dieses Anwesen als seltene Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler, Bauunternehmer oder Bestandshalter mit Blick für Substanz, Kubatur und Entwicklungspotenzial. Das Ensemble besteht aus einem Wohnhaus, einem großzügigen Hofbereich, Nebengebäuden, Garage sowie einer außergewöhnlich großen und hohen Scheune mit erheblichem Ausbau- und Umnutzungspotenzial.
Die Liegenschaft war historisch als Weingut geprägt und wurde über mehrere Jahrzehnte baulich erweitert. Die vorliegenden Bauakten dokumentieren die Entwicklung der Hofanlage ab den 1950er-Jahren. So ist ein geplanter Scheunenbau aus dem Jahr 1953 aktenkundig. Ein landwirtschaftlicher Anbau an die bestehende Scheune wurde 1959 planerisch erfasst. Das Wohnhaus nebst Nebengebäude wurde 1961 errichtet beziehungsweise genehmigt. Weitere Bestandsergänzungen folgten in den 1960er- und 1970er-Jahren.
Das Wohnhaus bietet auf Grundlage der vorhandenen Altpläne, der aktuellen Objektaufnahme sowie der durch den Eigentümer ermittelten Flächenangabe eine substanzielle, jedoch umfassend sanierungsbedürftige Ausgangsbasis. Die vorhandene Wohnfläche verteilt sich im Wesentlichen auf Erd- und Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht in die Wohnfläche einbezogen und müsste für eine wohnwirtschaftliche Nutzung umfassend baulich, brandschutztechnisch und erschließungstechnisch geprüft werden. Das Gebäude ist teilunterkellert; zudem sind Teile der Scheune sowie Teile der überdachten Hoffläche unterkellert.
Der Zustand des Wohnhauses ist als umfassend modernisierungs- beziehungsweise sanierungsbedürftig einzustufen. Nach aktuellem Eindruck sind insbesondere Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen, Bäder, Innenausbau, Bodenbeläge, Wand- und Deckenflächen sowie energetische Themen grundlegend zu erneuern. Im Obergeschoss besteht zudem ein unreparierter Wasserschaden im Bereich des Badezimmers. Einzelne Fenster im Frontbereich wurden als Doppelverglasung erneuert. Die vorhandene Ölheizung ist nach Angabe beziehungsweise Eindruck etwa zehn Jahre alt. Positiv hervorzuheben ist außerdem, dass Glasfaser bereits im Objekt liegt.
Der eigentliche Reiz dieser Immobilie liegt jedoch nicht allein im Wohnhaus, sondern in der Gesamtanlage. Die große Scheune verfügt über eine beeindruckende Kubatur, eine außergewöhnliche Raumhöhe und eine attraktive hofseitige Struktur. Je nach baurechtlicher Prüfung und Nutzungskonzept sind verschiedene Entwicklungsansätze denkbar: Ausbau und Umnutzung der bestehenden Scheune, Teilentwicklung des Bestands, Schaffung mehrerer Wohneinheiten, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder eine weitergehende Neubetrachtung der rückwärtigen Grundstückssituation.
Ein besonderer Aspekt ist die rückwärtige Grundstücks- und Erschließungssituation.

Auf der Rückseite des Grundstücks befindet sich eine weitere Straße beziehungsweise Anbindungssituation, deren konkrete Nutzbarkeit im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen ist. Für Entwickler und Bauunternehmer kann dies von besonderem Interesse sein, insbesondere im Hinblick auf Andienung, Stellplätze, getrennte Zugänge, Feuerwehr- und Rettungswege oder eine klarere Aufteilung der Gesamtanlage.
Damit eignet sich dieses Objekt weniger für klassische Eigennutzer, die ein bezugsfertiges Wohnhaus suchen, sondern vielmehr für Käufer mit Erfahrung in Sanierung, Umnutzung, Projektentwicklung oder Bestandshaltung. Die Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Grundstück, Bestand, historischer Hofstruktur, großer Scheune, Teilunterkellerung, innerörtlicher Lage und Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Ausstattung und Details

Objektart:
Entwicklungsobjekt / historische Hofanlage mit Wohnhaus, großer Scheune, Nebengebäuden, Garage und Teilunterkellerung
Grundstück:
ca. 1.073 m² Gebäude- und Freifläche gemäß Grundbuch
Historische Nutzung:
ehemaliges Weingut / Hofanlage mit Wirtschaftsgebäuden
Baujahr / Bauhistorie:
Scheunenbestand beziehungsweise Scheunenplanung ab 1953 dokumentiert
landwirtschaftlicher Anbau an die Scheune 1959
Wohnhaus nebst Nebengebäude 1961
Einfriedigung am Wohnhaus 1964
landwirtschaftlicher Geräteschuppen 1968/1969
Garage 1977
Wohnhaus:
teilunterkellertes Wohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Wohnfläche:
ca. 160 m² gemäß überschlägiger Eigentümerberechnung; exakte Wohnflächenberechnung vorbehalten
Bäder:
2 Badezimmer
Nutzfläche / Nebenflächen:
ca. 650 m² Nutz- und Nebenflächen inklusive Teilunterkellerung, Dachboden, Garage, Nebengebäuden, Scheune und überdachten Hofbereichen; genaue Flächenberechnung vorbehalten
Keller / Unterkellerung:
Teilunterkellerung vorhanden; nach Eigentümerangabe sind auch ein Teil der Scheune sowie ein Teil der überdachten Hoffläche unterkellert
Dachgeschoss Wohnhaus:
derzeit nicht als Wohnfläche angesetzt; Nutzung nur nach baulicher und genehmigungsrechtlicher Prüfung
Scheune:
sehr große, hohe Scheune mit erheblichem Ausbau-, Umnutzungs- und Entwicklungspotenzial
Hof / Außenbereich:
geschützter Innenhof mit Zufahrts-, Nutzungs- und Stellplatzpotenzial
Rückwärtige Grundstückssituation:
rückwärtige Straßenanbindung vorhanden; konkrete baurechtliche und planerische Nutzbarkeit im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen

Technik:
Ölheizung nach Angabe / Eindruck ca. zehn Jahre alt
Glasfaser im Objekt vorhanden
einzelne Fenster im Frontbereich bereits als Doppelverglasung erneuert
Zustand:
Wohnhaus umfassend sanierungsbedürftig
Leitungen, Elektro, Bäder, Innenausbau, Bodenbeläge sowie energetische Themen im Wesentlichen erneuerungsbedürftig
unreparierter Wasserschaden im Obergeschoss vorhanden
Zielgruppe:
Investoren
Projektentwickler
Bauunternehmer
Bestandshalter
Handwerker mit Entwicklungserfahrung
Käufer mit Interesse an Umnutzung, Sanierung und Mehrfamilienhausentwicklung
Nutzungsperspektive:
Sanierung und Neuordnung des Wohnhauses
Entwicklung mehrerer Wohneinheiten
Umnutzung der Scheune nach baurechtlicher Prüfung
Hof- und Ensembleentwicklung
Wohnen und Arbeiten
Bestandshaltung nach Sanierung
Projektentwicklung mit Verkauf einzelner Einheiten nach baurechtlicher Prüfung
Besonderheit:
Nicht der aktuelle Zustand des Wohnhauses allein prägt den Wert, sondern die Kombination aus Grundstück, Hofanlage, großer Scheune, Teilunterkellerung, rückwärtiger Straßenanbindung und Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Alles zum Standort

Bad Kreuznach-Planig – gewachsene Ortslage mit guter Anbindung und solidem Entwicklungspotenzial
Das Anwesen befindet sich in Bad Kreuznach-Planig, einem gewachsenen Stadtteil mit dörflich geprägter Struktur, guter Erreichbarkeit und solider innerörtlicher Infrastruktur. Die Lage ist nicht als klassische Premiumlage einzustufen, bietet jedoch genau für diese Objektart einen passenden Rahmen: gewachsene Bebauung, historische Hofstrukturen, kurze Wege innerhalb des Stadtteils und eine gute Anbindung an Bad Kreuznach sowie das regionale Umfeld.
Planig ist geprägt durch Wohnbebauung, ehemalige landwirtschaftliche und weinbauliche Strukturen sowie eine gewachsene Nachbarschaft mit überwiegend kleinteiliger Bebauung. Gerade diese Mischung macht das Objekt für Entwickler und Bauunternehmer interessant, da sich die Liegenschaft als Teil einer historisch gewachsenen Ortsstruktur darstellt.
Die Mainzer Straße stellt eine etablierte innerörtliche Verbindung dar. Ein besonderer Vorteil der Liegenschaft ist die zusätzliche rückwärtige Straßenanbindung. Diese zweite Anbindung kann für die künftige Planung von erheblicher Bedeutung sein, insbesondere im Hinblick auf Stellplätze, Andienung, separate Zuwegungen, Feuerwehr- und Rettungswege oder eine mögliche Neuordnung der Gesamtanlage. Die konkrete baurechtliche und planerische Nutzbarkeit ist im Rahmen eines Entwicklungskonzepts zu prüfen.
Die Nahversorgung, Dinge des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen sind im Stadtteil beziehungsweise im näheren Umfeld erreichbar. Die Kernstadt Bad Kreuznach bietet darüber hinaus eine umfangreiche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung, Schulen, Kindergärten, Freizeitangeboten und Bahnhofsanbindung.
Über die umliegenden Verkehrsachsen ist das Objekt gut an Bad Kreuznach, Bosenheim, Biebelsheim, Gensingen, Bingen, Mainz und das Rhein-Main-Gebiet angebunden. Damit eignet sich die Lage sowohl für Eigennutzer nach späterer Sanierung als auch für Kapitalanleger und Mieterzielgruppen, die eine Kombination aus gewachsener Ortslage, regionaler Erreichbarkeit und Nähe zur Stadt Bad Kreuznach suchen.
Für Investoren und Projektentwickler ist die Lage interessant, weil sie eine realistische Nachfrage nach saniertem Wohnraum erwarten lässt, ohne dass ein überzogenes Premiumsegment bedient werden muss. Denkbar sind kompakte Wohnungen, familiengerechte Einheiten, altersgerechte Wohnformen, Wohnen und Arbeiten oder eine hochwertige Hofentwicklung mit individuellem Charakter.
Die besondere Stärke der Immobilie liegt in der Verbindung aus gewachsener Lage, Grundstücksgröße, historischer Hofstruktur, großer Scheune, Bestandswohnhaus und zusätzlicher rückwärtiger Straßenanbindung. Diese seltene Konstellation eröffnet bei professioneller Planung deutliches Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26416023 - 55545 Bad Kreuznach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

Mannheimer Str. 92, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com