



EXPOSÉ

Einfamilienwohnhaus
Frankfurter Straße 19, Bad Camberg

ÜBERBLICK ZU DER STADT CAMBERG	3
Gemeindegliederung	4
Verkehrsinfrastruktur	4
ÜBERBLICK ZU DEM OBJEKT	
„FRANKFURTER STRASSE 19, BAD CAMBERG“	5
Grundstücksdaten	5
Objekt	6
Baulasten und Bauordnungsrecht	7
Objektbeschreibung	7
Nutzungseinheiten	7
Ausstattung	8
Energieausweis	9
Garagengebäude	9
Außenanlagen	9
Grundrisszeichnungen	9
ABGABE EINES ANGEBOTES	11
Bedingungen für die Abgabe eines Angebotes	11
TERMINE UND FRISTEN	10
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	11
Teil 1	11
Teil 2	11
Teil 3	11
Hinweise	12
Kontaktdaten	12
Ansprechpartnerinnen	12
Muster Gebotsabgabe	13

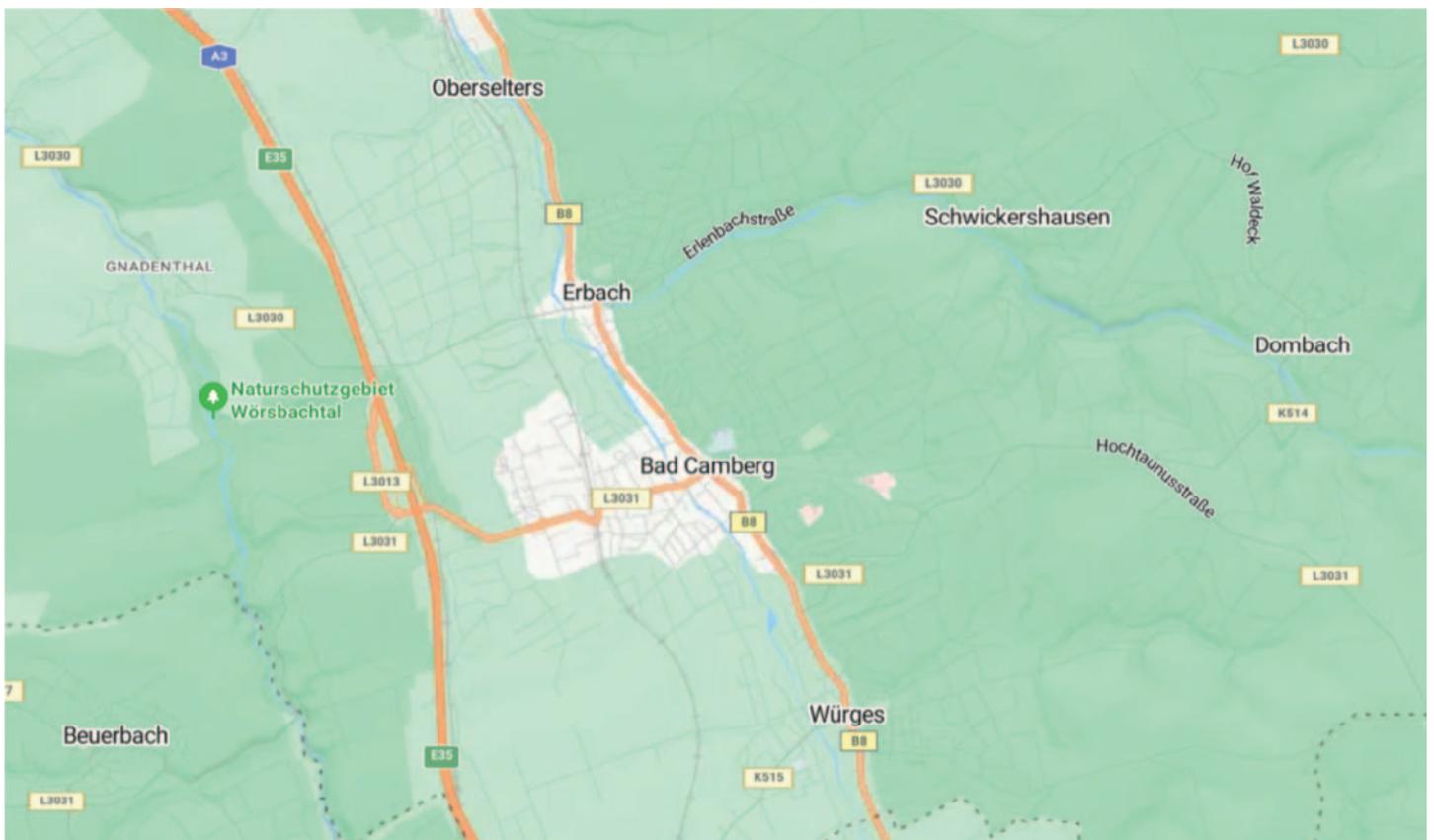
ÜBERBLICK ZU DER STADT BAD CAMBERG

Die Stadt Bad Camberg mit ihrer 1000-jährigen Geschichte ist umgeben von Feldern und Wiesen sowie herrlichen Mischwäldern. Die Stadt liegt im Hintertaunus am Rande des Rhein-Main-Gebietes und ist ein anerkannter Kneippkurort. Mit über 14.000 Einwohnern ist sie die zweitgrößte Stadt des mittelhessischen Landkreises Limburg-Weilburg. In etwa 30 Kilometer ist die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden und in 20 Kilometer die Kreisstadt Limburg an der Lahn zu erreichen.

Die Stadt Bad Camberg genießt als ältestes hessisches Kneippheilbad einen hervorragenden Ruf in der Gesundheitsvorsorge und Naherholung. Auch verfügt die Stadt über eine gute Infrastruktur und über ein vielfältiges Angebot im Bereich Handel und Gewerbe.

Typische Einrichtungen wie Banken, Allgemeinärzte, Apotheken, drei Grundschulen, die Stadtverwaltung, Geschäfte zur Grundversorgung, öffentliche Bücherei usw. sind in Bad Camberg ebenso vorhanden wie eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und ein Schwimmbad.

Die auf das Jahr 1810 zurückgehende Freiherr-von-Schütz-Schule, die in unmittelbarer Nähe des Einfamilienwohnhauses liegt, deckt als Gehörlosenschule mehrere hessische Stadt- und Landkreise ab. Außerdem betreibt die Kreisvolkshochschule Limburg-Weilburg e.V. in Bad Camberg eine Außenstelle. Auch für die Kinderbetreuung ist bestens gesorgt, denn in der Stadt Bad Camberg gibt es sieben Kindergärten, ein Familienzentrum und seit 2007 auch einen Waldkindergarten.



Kartenauszug Bad Camberg mit den umliegenden Stadtteilen

GEMEINDEGLIEDERUNG

Die Stadt Bad Camberg setzt sich aus 6 Stadtteilen „die Kernstadt sowie die weiteren ehemaligen Ortschaften Dombach, Erbach, Oberselters, Schwickershausen und Würges“, zusammen. Alle Stadtteile verfügen über eine eigene Freiwillige Feuerwehr inkl. einer Abteilung für die Jugendfeuerwehr.

Der DRK-Ortsverein Bad Camberg engagiert sich für die Menschen in Bad Camberg und ist im sozialen Bereich, im Sanitätsdienst sowie in der humanitären Hilfe und im Katastrophenschutz tätig.

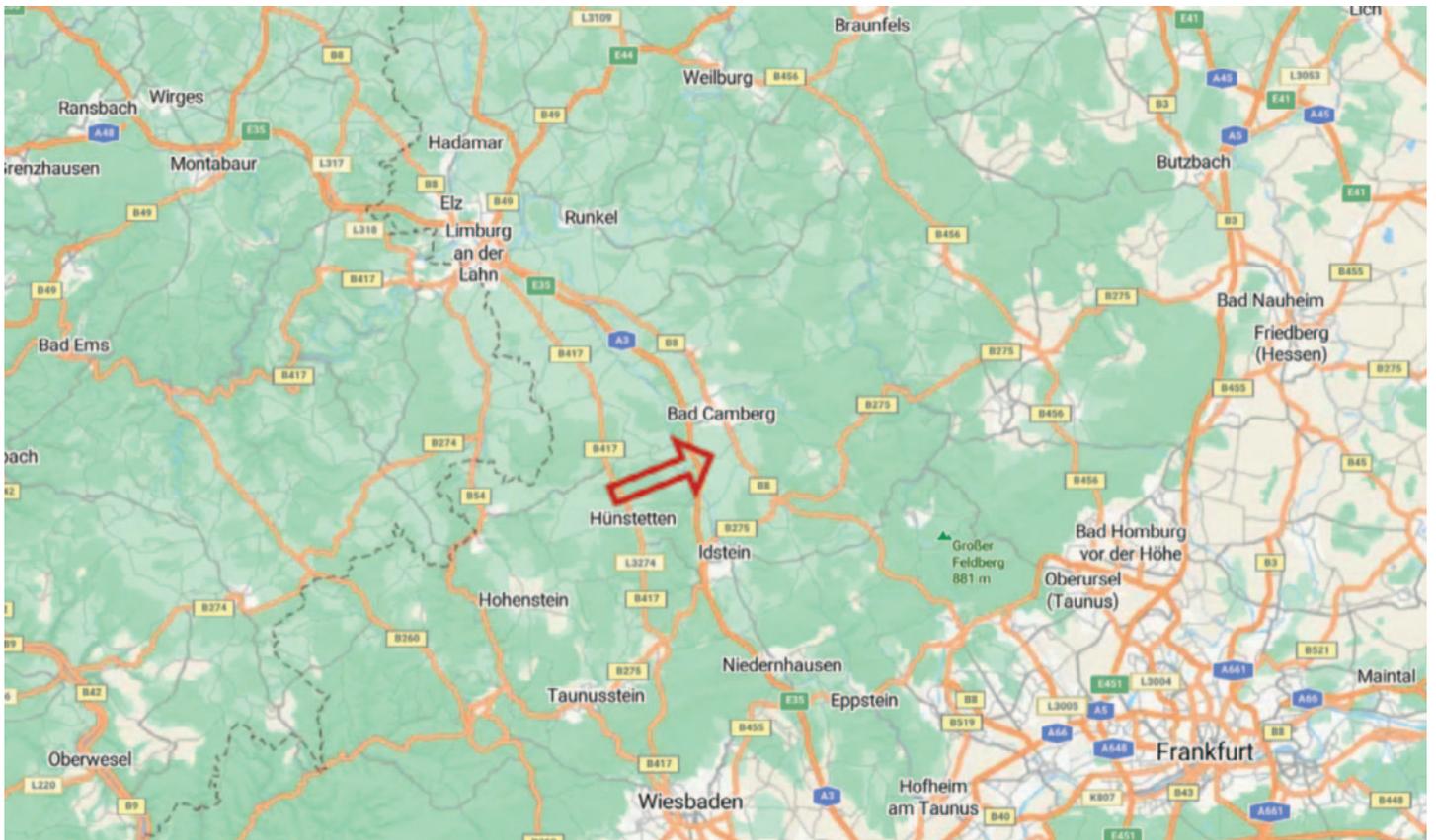
Ebenso leistet die Stadt Bad Camberg im Rahmen der Stadtjugend- und Seniorenpflege kommunale Jugendarbeit und ermöglicht der älteren Generation eine Teilnahme an einer Vielzahl von Angeboten für Senioren, z.B. Seniorentreffs.

VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Bad Camberg liegt an der A3 bzw. E35 und an der Bundesstraße 8 sowie an der parallel verlaufenden Eisenbahn-Hochgeschwindigkeitsstrecke für den Personenfernverkehr, der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main bzw. an der Main-Lahn-Bahn, so dass durchgehend der gesamte Abschnitt Limburg-Bad Camberg-Niedernhausen-Frankfurt bzw. Wiesbaden befahren werden kann.

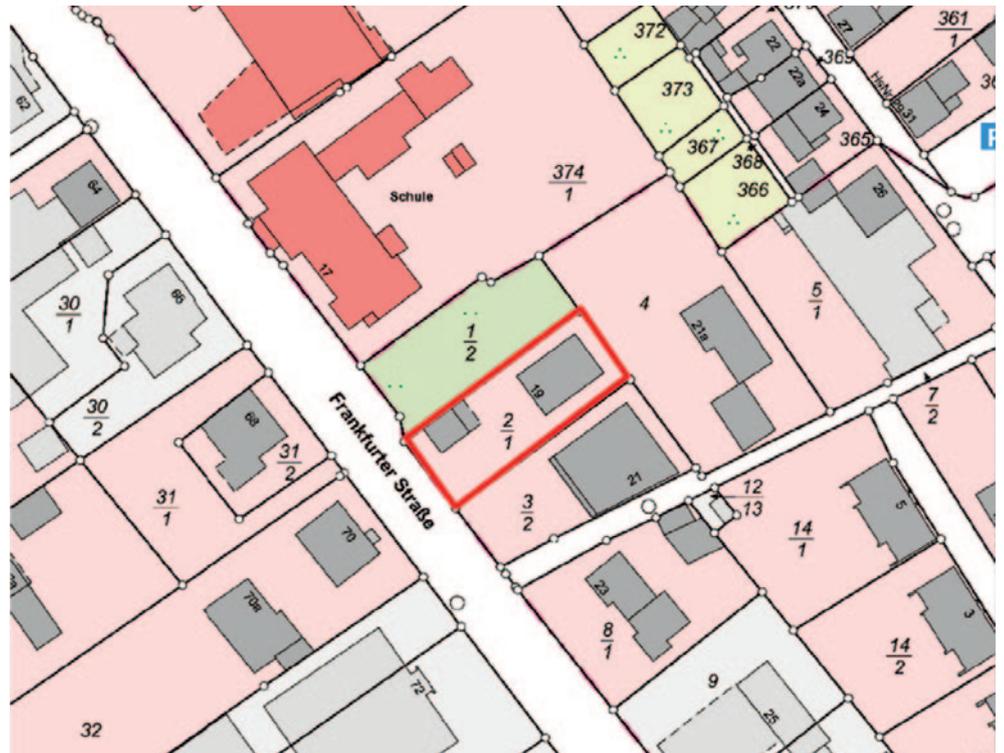
Seit Dezember 2004 wird in Bad Camberg ein Stadtbus mit zwei Linien angeboten, die über getrennte Wege vom Bahnhof in die Innenstadt fahren.

Der Flughafen Frankfurt/Main liegt circa 50 Kilometer und der Flugplatz Koblenz-Winningen circa 80 Kilometer von Bad Camberg entfernt.



Kartenauszug Bad Camberg mit den umliegenden Städten

ÜBERBLICK ZU DEM OBJEKT „FRANKFURTER STRASSE 19, BAD CAMBERG“



Kartenauszug zur
„Frankfurter Straße 19,
Bad Camberg“ aus dem
Geoportal Hessen

GRUNDSTÜCKSDATEN

Gemeinde:	Bad Camberg
Grundbuch von:	Camberg
Gemarkung:	Bad Camberg
Grundbuchblatt:	3121
Flur:	44
Flurstück:	2/1
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche
Eintragung in Abteilung II und III:	keine
Grundstücksgröße:	617 m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand:	abgabefrei
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche

Ein Bebauungsplan ist nicht
vorhanden.

OBJEKT

Bei dem Objekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss im südlichen Bereich der bebauten Ortslage von Bad Camberg. Eine Doppelgarage mit einseitiger Grenzbebauung zur benachbarten Freiherr-von-Schütz-Schule sowie einem zusätzlichen als Geräteschuppen genutzten Garagenanbau und zwei weiteren PKW-Stellplätzen sind vorhanden.

Das Gebäude ist nicht vermietet und steht zurzeit leer.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Sämtliche Anschlüsse an Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas, Telefon) und für die Abwasserbeseitigung sind vorhanden.

Grundwasserschäden liegen nicht vor.



Ansicht Westseite mit Außentreppe

BAULASTEN UND BAUORDNUNGSRECHT

Für das Objekt „Frankfurter Straße 19, Bad Camberg“ ist im Baulastenverzeichnis hinsichtlich der benachbarten Flurstücke (Flur 21, Flurstücke 374/1, 372, 379 und 387/3; Flur 44, Flurstück 1/2 und 2/1) der Freiherr-von-Schütz-Schule aufgrund der vorherrschenden Schulnutzung eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Zusätzlich sind für die Flurstücke 379 und 387/3 in Bezug auf die Schulgebäude und deren Flächen diverse Abstandsflächenbaulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Mit Blick auf den Verkauf des Einfamilienwohnhauses, Flur 44, Flurstück 2/1, wird der Landeswohlfahrtsverband Hessen bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde die Entlassung des Grundstücks aus der Vereinigungsbaulast beantragen. Da die eingetragenen Abstandsflächenbaulasten in keinem Bezug zu dem zu veräußernden Objekt stehen, werden auch diese gelöscht, sodass das Objekt lastenfremd an einen neuen Eigentümer übergehen kann.

Hinsichtlich der bestehenden Außentreppe an der Grenze des Schulgrundstücks, Flur 21, Flurstück 374/1, siehe Foto Seite 6, wird der Landeswohlfahrtsverband Hessen bei der zuständigen Baubehörde einen Antrag auf Abweichung stellen, sodass künftig an dieser Stelle geltendes Bauordnungsrecht vorliegt.

Da das Einfamilienwohnhaus bis zum Herbst 2018 als Aufenthaltsgebäude für Schüler*innen der angrenzenden Schule genutzt wurde, soll im Zuge des Verkaufs ein Antrag auf Nutzungsänderung hinsichtlich der zukünftig beabsichtigten Nutzung gestellt werden.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Das Wohnhaus wurde 1965 erbaut und verfügt über eine Bruttogrundfläche von ca. 355 m².

2015 erfolgte die Nutzungsänderung des Gebäudes als Aufenthaltsbereich für Schüler*innen der benachbarten Freiherr-von-Schütz-Schule. In diesem Zusammenhang wurde der Keller zum Teil für Aufenthaltsräume umgebaut und es wurden im Rahmen der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen die Fluchttreppe aus Metall, eine Hausalarmanlage und Brandschutztüren eingebaut.

Wesentliche Baumängel sind nicht vorhanden.

NUTZUNGSEINHEITEN

Im Kellergeschoss befindet sich ein Flur, ein Heizungsraum, ein Hausanschlussraum, eine Waschküche, ein WC mit Waschbecken und drei Aufenthaltsräume.

Das EG besteht aus einer Diele, einer Küche mit Essbereich, einem WC mit Waschbecken, zwei Zimmern und einem Balkon.

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette, Pissoir und Waschbecken, vier Zimmer und ein Balkon.

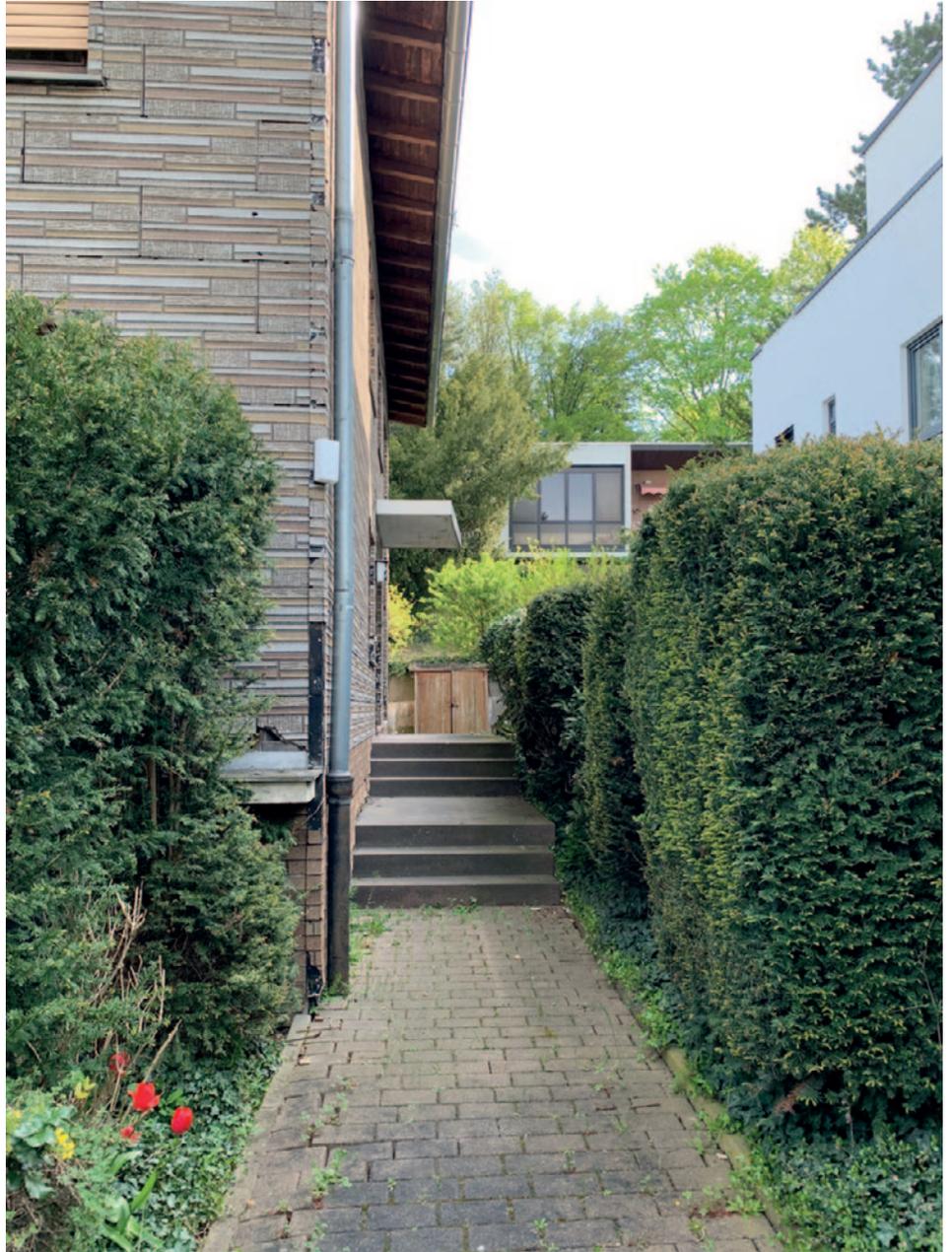
Grundrisszeichnungen folgen auf der Seite 9.

AUSSTATTUNG

Das Wohnhaus und die Treppen wurden in Massivbau errichtet. Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton. Das Dach hingegen wurde in einer Holzkonstruktion mit einer gedämmten Holzbalkendecke zu dem darunterliegenden Geschoss errichtet und ist über eine Holzeinschubtreppe zu erreichen. Die Außenbekleidung der Fassade besteht aus Bitumenplatten und die Dacheindeckung aus Bitumendachbahnen.

In 2006 wurde die Gasheizung erneuert. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Durchlauferhitzer.

Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um Holzfenster mit 2-fach Verglasung, teilweise Aluminiumfenster mit 2-fach Verglasung und teilweise Einfachfenster aus Holz oder Metall. Rollläden aus Kunststoff sind überwiegend vorhanden. Die Innen- und Außentüren bestehen größtenteils aus Holz und zum Teil aus Metall (Brandschutztüren). Der Hauseingang ist überdacht und der Zugang zum Keller erfolgt über eine Kelleraußentreppe.



Ansicht Ostseite mit Eingangsbereich und Außenanlagen

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis liegt vor.

GARAGENGEBÄUDE

Das Garagengebäude besteht aus einer massiven Doppelgarage mit einem flachgeneigten Dach sowie einem Anbau in einer Holz-/Trapezblechkonstruktion. Die Sektionaltore der Doppelgarage werden elektrisch betrieben. Ein weiterer Zugang erfolgt über eine Holztür mit Lichtausschnitt. Der Zugang zum Anbau erfolgt durch ein Schwingtor.

AUSSENANLAGEN

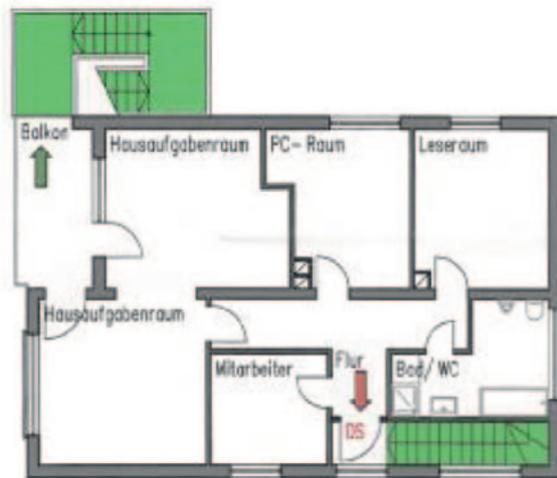
Die Zufahrt und der Fußweg zum und beim Wohnhaus sind durch Betonsteinpflaster befestigt. Die Einfriedungen bestehen teilweise aus Maschendrahtzaun und teilweise aus einem Metallzaun und einem Metalltor.

Die Grünflächen im vorderen Grundstücksbereich sind mit Bäumen und Sträucher bewachsen.

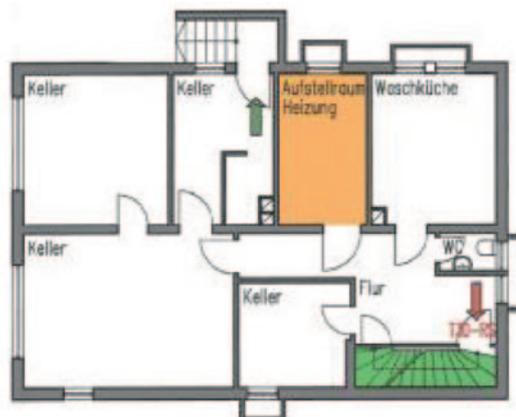
GRUNDRISSZEICHNUNGEN



Grundriss für das Erdgeschoss



Grundriss für das Obergeschoss



Grundriss für das Kellergeschoss

ABGABE EINES ANGEBOTES

Die für die Abgabe eines Angebotes geltenden Bedingungen ergeben sich aus den Angaben aus diesem Exposé. Mit der Abgabe eines schriftlichen Gebotes sind diese Bedingungen ausdrücklich anzuerkennen.

BEDINGUNGEN FÜR DIE ABGABE EINES ANGEBOTES

Am 11.03.2020 haben die Gremien des Landeswohlfahrtsverband Hessen beschlossen eine Wohnflächen- bzw. Wohnraumstrategie 2030 zu entwickeln, die u.a. zum Ziel hat, barrierefreie und inklusive Wohneinheiten für Menschen mit und ohne Behinderung zu ermöglichen.

Daher sollen Haushalte, die der Zielgruppe des § 1 Ziffer 2 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraum-

förderungsgesetz – WoFG) angehören, bei der Abgabe eines Angebotes bevorzugt berücksichtigt werden. Ebenso sind juristische Personen, die im vorgenannten Sinne diese Immobilie erwerben, um sie dann dem genannten Personenkreis zur Verfügung zu stellen, zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Dahingehende Informationen sind bei der Abgabe des Angebotes ausdrücklich anzugeben und werden ggfls. Bestandteil des Kaufvertrages.

Der LWV Hessen behält sich daher die Möglichkeit vor, dass nach Abgabe des Angebotes die Familienverhältnisse, die Gründe des Erwerbs, das Einkommen, der Anspruch auf Eigenheimzulage, ein Schwerbehindertennachweis, eine Bankenauskunft, etc. dem LWV Hessen in Kopie zur Verfügung gestellt werden.

TERMINE UND FRISTEN

Besichtigungstermine: 10.09.2024, 16.00 – 19.00 Uhr
11.09.2024, 9.00 – 11.00 Uhr

Wir bitten bis zum 09.09.2024 um vorherige Anmeldung per E-Mail zwecks Teilnahme an dem jeweiligen Besichtigungstermin.

Gebotsfrist: 30.09.2024

Später eingehende Angebote können nicht mehr berücksichtigt werden.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

TEIL 1

Bitte geben Sie ein beziffertes Angebot ohne Zusätze und weiteren Bedingungen ab.

Dafür kann das beigegefügte Muster (siehe Seite 13) eines Gebotes zum Erwerb der Immobilie verwendet werden. Mit der Abgabe eines Angebotes haben Sie sich mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Informationen des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen ausdrücklich einverstanden zu erklären.

Die Notar- und Gerichtsgebühren sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer ebenso zu übernehmen wie evtl. anfallende Kosten für eine Vermessung und Abmarkung. Die vorbenannten Kosten fallen neben dem Angebot an. Die Auswahl des Notars erfolgt durch den Käufer.

Juristische Personen bitten wir, ihrem Gebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.

TEIL 2

Ihr Gebot richten Sie bitte in einem verschlossenen Umschlag mit Angabe der Objektbezeichnung an:

Landeswohlfahrtsverband Hessen
Der Verwaltungsausschuss
Fachbereich Finanzen
Hauptverwaltung Kassel
Ständeplatz 6-10
34117 Kassel

Der LWV Hessen behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Dem LWV Hessen ist es unbenommen, mit dem Bewerbern nachzuverhandeln. Bei dem Exposé handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufangebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen den LWV Hessen abgeleitet werden.

TEIL 3

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Ihre Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

HINWEISE

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt; für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

KONTAKTDATEN

Landeswohlfahrtsverband Hessen
Fachbereich Finanzen
Ständeplatz 6 – 10
34117 Kassel
Fachbereich.Finanzen@lww-hessen.de

ANSPRECHPARTNERINNEN

Frau Rita Rustemeier
0561 1004-2581
rita.rustemeier@lww-hessen.de
oder
Frau Sabine Germeroth
0561 1004-2559
sabine.germeroth@lww-hessen.de

MUSTER GEBOTSABGABE UND ALLG. INFORMATIONEN:

(Name, Vorname)

(Anschrift, Telefonnummer, E-Mail)

Kaufpreisgebot für das Einfamilienwohnhaus, Bad Camberg, Flur 44, Flurstück 2/1

Mein / Unser Angebot für die vorstehend bezeichnete Liegenschaft beträgt:

_____ EURO

(in Worten: _____ EURO)

Der Erwerb des Einfamilienwohnhaus erfolgt für

- die Herstellung barrierefreier und inklusiver Wohneinheiten
- die Herstellung von Wohneinheiten für Menschen mit Behinderungen
- die Herstellung von Wohnraum für Zielgruppen gemäß §1 Ziffer 2 WoFG
- für keinen der vorgenannten Zwecke (Zweck bitte unter den Anmerkungen nennen)

Sonstige Anmerkungen:

Ich/Wir bestätigen hiermit, von den mir/ uns vorliegenden Allgemeinen Informationen des LWV Hessen Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein.

(Ort, Datum)

(Unterschrift/en)