

Urbanisiertes Wohnen in exklusiver Lage am Kaiserplatz 24 moderne Neubau-Reihenhäuser mit Garagen & Stellplätzen



Unverbindliche Illustration – es gilt die Baubeschreibung

Sie investieren an einem Ort mit Geschichte ...

***„Postweg Napoleon Paris - Mainz 18 Jahrhundert am
Ritterhaus „***

Ansichten



Unverbindliche Illustration – es gilt die Baubeschreibung

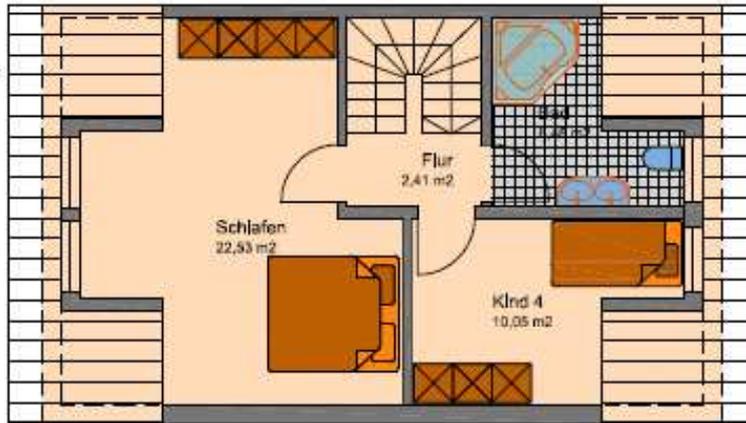
Ansichten



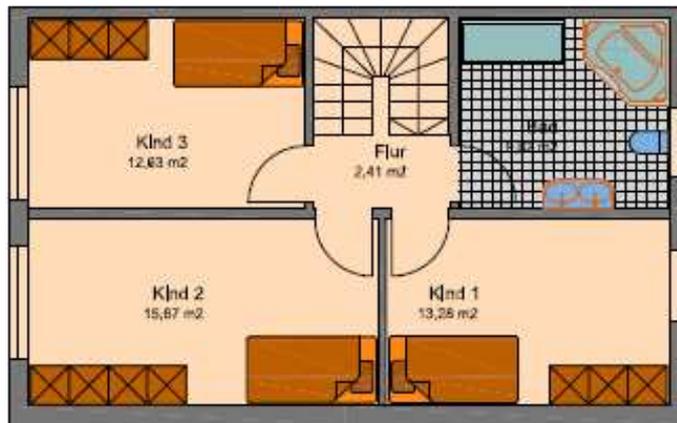
Unverbindliche Illustration – es gilt die Baubeschreibung

Exemplarischer Grundriss eines Reihen Mittelhaus Energieeffizienz KfW 55

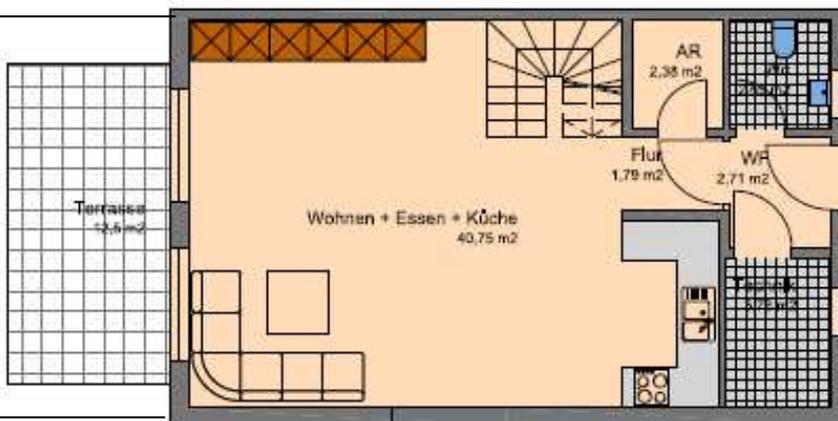
Sembach
Reihenhäuser
Kaiserstraße



DG



OG



EG

Wohnhaus

| | |
|----------------|----------------------|
| EG | |
| WF | 2,71 m ² |
| Flur | 2,38 m ² |
| Wohnen + Küche | 40,75 m ² |
| Wc | 2,65 m ² |
| AR | 2,38 m ² |
| Technik | 3,76 m ² |
| Terrasse | 6,25 m ² |

| | |
|--------|----------------------|
| OG | |
| Flur | 2,41 m ² |
| Kind 1 | 12,28 m ² |
| Kind 2 | 15,67 m ² |
| Kind 3 | 12,63 m ² |
| Bad | 9,62 m ² |

| | |
|----------|----------------------|
| DG | |
| Flur | 2,41 m ² |
| Schlafen | 22,53 m ² |
| Kind 4 | 10,05 m ² |
| Bad | 6,46 m ² |

Wohnfläche 155,35 m²

**SN
Garten-
anteil**

Terrasse
12,5 m²

Städtebauliches Konzept / Bebauungsplan



Lageplan gemäß Aufteilung

24 Reihenhäuser mit 21 Garagen und 18 Stellplätzen
und ein denkmalgeschütztes Gebäude



Urbanisiertes Wohnen in exklusiver Lage am Kaiserplatz

24 moderne Neubau-Reihenhäuser mit Garagen & Stellplätzen

Kurzinformation

24 Neubau-Einfamilienhäuser in 67681 Sembach Kaiserstraße (4 Reihenshausanlagen, 1 Doppelhaus inkl. 21 Garagen + 18 Stellplätze)

Standort:

Sembach ist eine Gemeinde im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn an. Der Ort mit rund 1.160 Einwohner befindet sich auf 261 m Höhe. Die Gemeinde profitierte vom Bau der Kaiserstraße Napoleons von Paris nach Mainz, wodurch der Ort an einem überregionalen Verkehrsweg lag und 1809 Poststation wurde. Der Ort beherbergt eine kommunale Kindertagesstätte. Die nächst gelegene Grundschule ist in der Nachbargemeinde Mehling (ca. 3,5 km). Alle weiterführenden Schulen sowie Ämter, soziale Dienste, Behörden und eine Bahnstation (Bahnlinie Kaiserslautern - Bingen) befinden sich in Enkenbach-Alsenborn (ca. 7 km). Auf dem Areal des ehemaligen Militär-flugplatzes entstand der Gewerbepark Sembach mit einer Fläche von 226 Hektar, eines der größten Konversionsprojekte in Rheinland-Pfalz, mit derzeit rund 600 Beschäftigten. Die hervorragende Verkehrsanbindung und Nutzungsvielfalt macht diesen für Investoren sehr interessant. Der direkte Anschluss zur A 63 stellt eine schnelle Verbindung ins Rhein-Main-Gebiet sicher, über die A 6 erfolgt die Anbindung an den Wirtschaftsraum Mannheim-Ludwigshafen sowie das nahe Frankreich.

Urbanisiertes Wohnen in exklusiver Lage am Kaiserplatz

24 moderne Neubau-Reihenhäuser mit Garagen & Stellplätzen

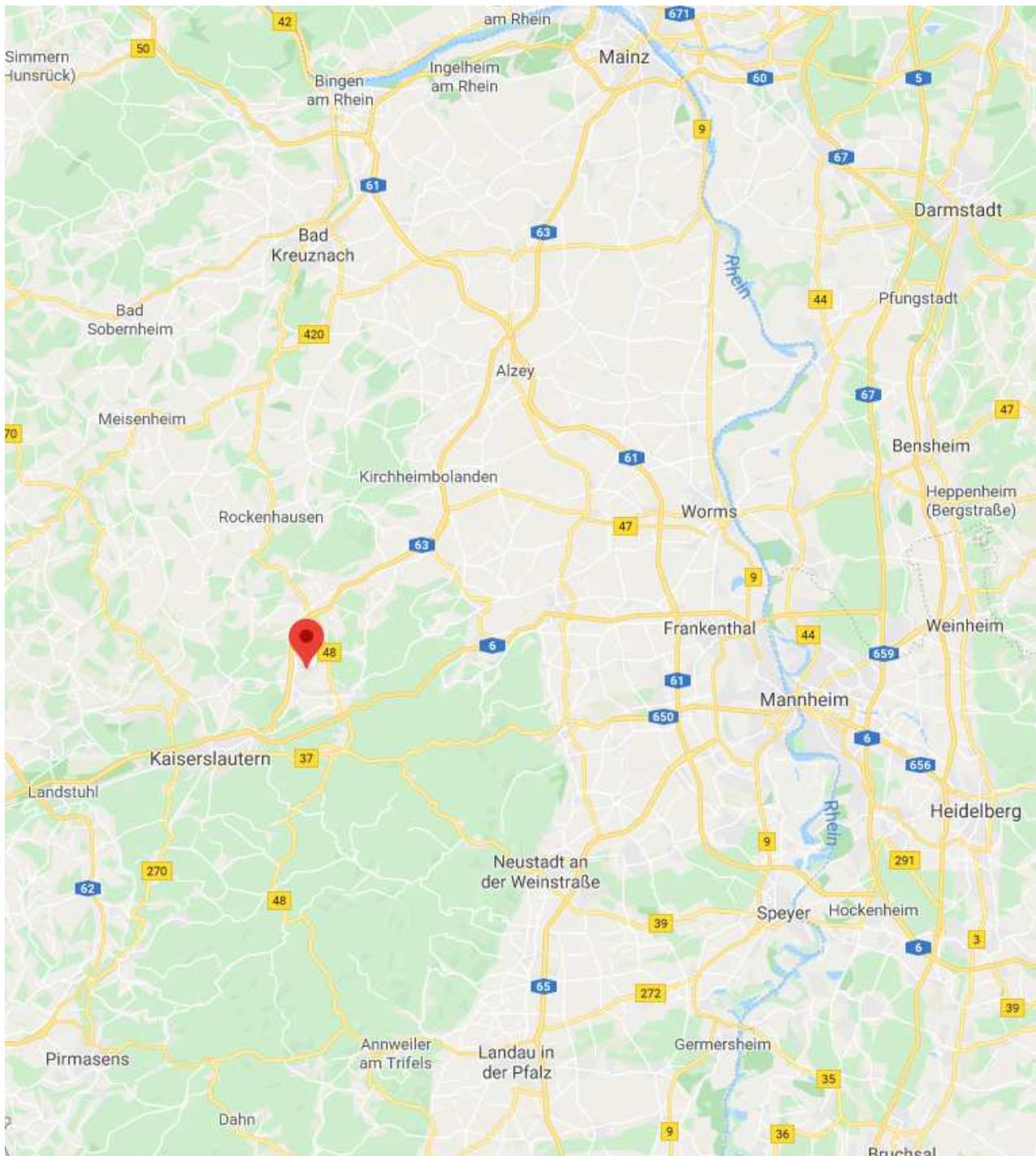
Lagebeschreibung:

Das Baugebiet befindet sich unmittelbar östlich der L 401 (Kaiserstraße) im Norden von Sembach. Im Südosten an die Landstraße angrenzend liegt das Kulturdenkmal „Ritterbau“. Bei diesem handelt es sich um einen spätklassizistischen Krüppelwalmdachbau, der um 1860 errichtet wurde (nicht zum Kauf gehörend). Das Gebiet ist nur 10 km von der Universitätsstadt Kaiserslautern und 30 km von der Airbase Ramstein entfernt. Die Kaiserslautern Military Community mit rund 50.000 Militärangehörigen und Zivilisten bildet den weltweit größten US-Militär-Stützpunkt außerhalb der Vereinigten Staaten. Mit zwei Großinvestitionen werden die USA den Militärstandort Ramstein ausbauen: - Erweiterung des US-Flugplatzes Ramstein für rund 88 Millionen Euro - Neubau des größten US-Militärkrankenhauses außerhalb der USA für rund eine Milliarde Euro. Durch diese Maßnahmen entstehen zahlreiche Arbeitsplätze.

Sie investieren an einem Ort mit Geschichte ...

„Postweg Napoleon Paris - Mainz 18 Jahrhundert am Ritterhaus „

Makrolage Sembach, Kaiserstraße 30A:



Urbanisiertes Wohnen in exklusiver Lage am Kaiserplatz

24 moderne Neubau-Reihenhäuser mit Garagen & Stellplätzen

Objektdaten:

Das Gebäudeensemble besteht aus **24 Einfamilienhäusern** (Wohnfläche pro Haus **155,35 m²** und jeweils einem **Miteigentumsanteil von 345,10 / 10.000-stel**) mit einer Gesamtwohnfläche von **3.728,40 m²** und einem Denkmalgebäude (Nr. 25; ca. **550 m²** mit einem **Miteigentumsanteil von 1.327,60 / 10.000-stel**) mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie **21 Garagen und 18 Stellplätze mit einem Miteigentumsanteil von jeweils 10 / 10.000-stel** auf einem Grundstück, Gemarkung Sembach FlSt.Nr.: 1028/2 mit einer Gesamtfläche von **10.367 m²**. Auf diesem Flurstück entstehen attraktive Einfamilienhäuser mit großzügigen Sondernutzungsrechten / Gartenflächen (Reihenhäuser von ca. 45 m² - 65 m²; Reiheneckhäuser von ca. 110 m² - 215 m²). Zusätzlich wird jedem Haus von insgesamt 21 Garagen und 18 Stellplätzen **mindestens ein Stellplatz alternativ ein Garagenplatz zugeordnet**. Die großzügige Verkehrsfläche und Gartengemeinschaftsfläche (**Kinderspielplatz, Grillplatz, etc.**) ist Gemeinschaftseigentum der 25 Einheiten. Die Nutzung dieser Flächen ist ausschließlich diesen Einheiten gestattet. Jedes Haus, sowie die Garagen und Sondernutzungsrechte der jeweiligen Häuser haben ein **eigenes Grundbuch**.

Urbanisiertes Wohnen in exklusiver Lage am Kaiserplatz

24 moderne Neubau-Reihenhäuser mit Garagen & Stellplätzen

Objektdaten:

Die Gesamtanlage zeichnet sich durch die private Urbanisation aus. Die großzügigen Verkehrs- und Gartenflächen sind einzig den 25 Wohneinheiten zur Nutzung zugeordnet. Der Zugang zu den Verkehrs- und Gartenflächen (ausgenommen Sondernutzungsrechte) ist durch das Urbanisationskonzept der allgemeinen Öffentlichkeit nicht zugänglich. Dadurch kann ein zusätzliches Sicherheitskonzept – welches dem heutigen Anspruch gerechtfertigt wird – umgesetzt werden. Die Instandhaltungs- und Betriebskosten werden von jedem Haus autark getrennt. Lediglich die Pflege der Gemeinschafts-, Garten- und Verkehrsfläche werden dem Miteigentumsanteilen der 25 Einheiten anteilmäßig berechnet. Diese können zum Teil über die Betriebskosten umgelegt werden. Hierfür wird ein separater Verwalter bestellt, der auch die Mietverwaltung / gesamtes Mietmanagement in der Anlage betreut. Bauten stand April 2021: Abbrucharbeiten erfolgt. Vorbereitende Erdarbeiten einschl. Gründungsmaßnahmen sind begonnen. Fertigstellung Bauabschnitt I Q2 2022. Gesamtfertigstellung Q1 2023 (ausgenommen Denkmalgebäude Nr. 25).

Baubeschreibung (kurz):

Die Häuser werden nach den Vorschriften der EnEV 2014 errichtet. Außenwände aus wärmedämmenden Mauerwerk mit mineralischem Wandputz außen und Gips Putz innen. Haustrennwände und tragende Innenwände in Beton oder Mauerwerkswände. Nichttragende Innenwände aus beidseitig beplankten Gipsständerwänden. Das Dach wird mit Tonziegel eingedeckt. Als Trägerkonstruktion werden Konter Lattungen mit diffusionsoffenen Unterspannbahnen eingebaut. Dämmung des gesamten Dach nach EnEV. Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Häuser werden mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Wärmeverteilung über Fußbodenheizung. Terrasse (ca. 12,5m²) mit Betonplatten und Gartenanteil mit entsprechender Bepflanzung.

Ausstattung:

Alle Häuser erhalten eine hochwertige Einbauküche, komplette Bäder / WC, PVC-Design –Fußbodenbeläge, Fußbodenheizung & moderne Elektroinstallation im gesamten Haus.

Kaufpreis ab:

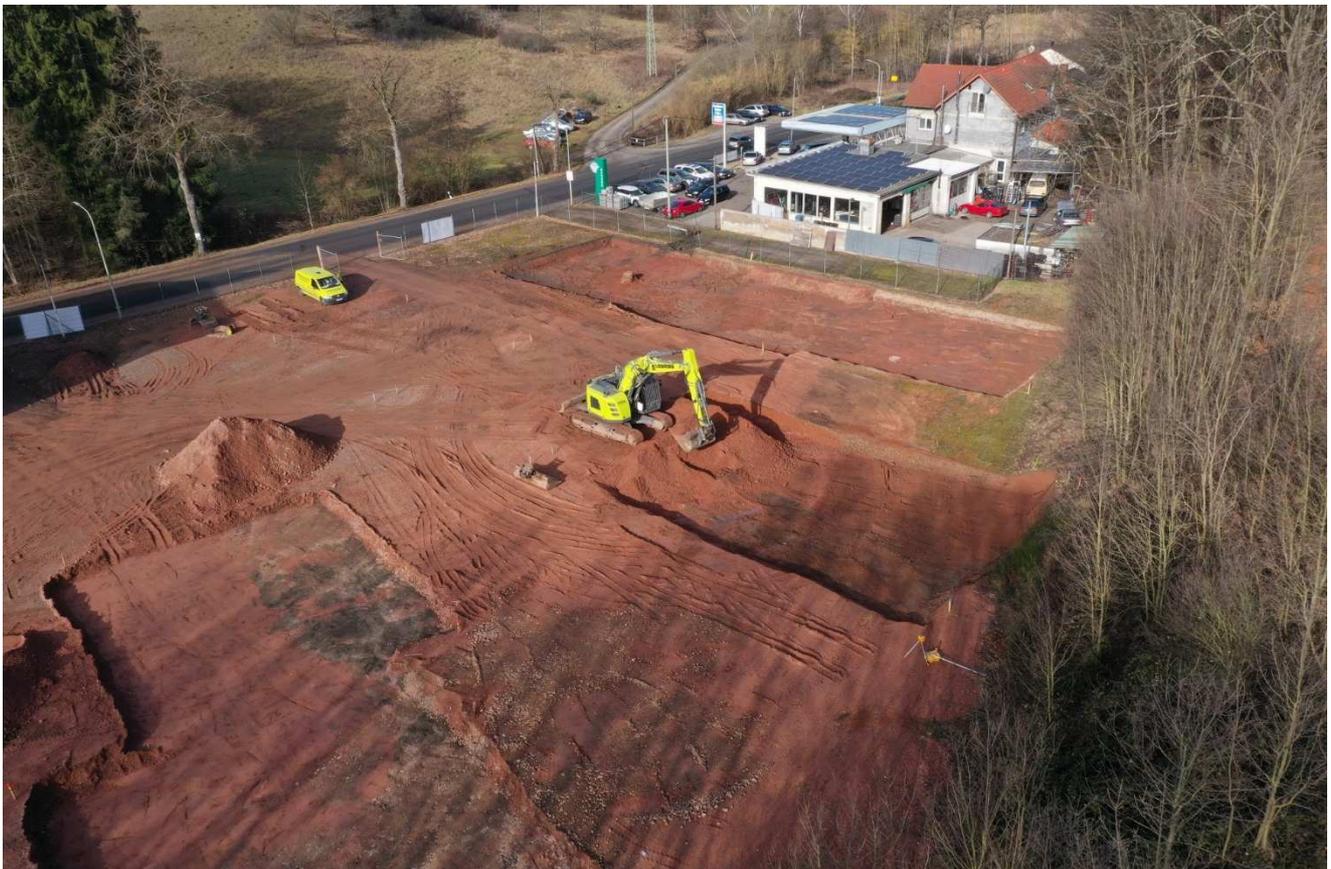
€ 480.000,00 / Haus – entspricht € 3.090 / m²
+ € 15.000,00 / Garage
+ € 7.500,00 / Stellplatz

Wirtschaftliche Daten:

Es ist vorgesehen die Häuser an US-Amerikaner über „das housing“ zu vermieten. Die Mieten sind wie folgt: € 1.650,00 netto kalt – je Haus Erstvermietungsgarantie (EVG) ab Besitzübergabe € 50,00 / 25,00 netto kalt – je Garage / Stellplatz EVG ab Besitzübergabe gesamt **mtl. € 1.650,00** somit **19.800,00 p.a. (Rendite ca. 4,12 % p.a. / Förderung KfW á ca. T€ 18 / Haus nicht berücksichtigt).**

Die gesamte Betreuung erfolgt über eine ortsansässige, verbundene Hausverwaltung.

Bautenstandsbericht Stand Q1 / 2021 vorbereitende Erdarbeiten haben begonnen



Bautenstandsbericht Stand Q1 / 2021 vorbereitende Erdarbeiten haben begonnen

