

Neue Ideen für  
alte Häuser  
in der Region  
Kellerwald-Edersee

Pilotprojekt Wiederbelebung  
leerstehender Bausubstanz

34549 Edertal  
Ortsteil Böhne  
Am Dorfplatz 4

Fachwerkgebäude  
zweigeschossig  
Baujahr zirka 1870

Grundstücksgröße 486 qm  
Wohnfläche 160 qm  
Nutzfläche 80 qm  
Außenanlagen zirka 400 qm

#### Planungsbüro

Architekten Edertal  
Obere Stiegel 7  
34549 Edertal-Wellen  
Telefon 05621 960556  
post@architekten-edertal.de  
www.architekten-edertal.de

#### Ansprechpartner

GENOBA Immobilien GmbH  
Breiter Hagen 1  
34537 Bad Wildungen  
Telefon 05621 967871  
Fax 05621 967873  
info@genoba-immo.de



**Region**  
Kellerwald - Edersee e.V.



## Individualistenhaus

Großzügiges Wohnen mitten im Dorf

### Bestandsanalyse

Beim Objekt handelt es sich um ein zirka 130 Jahre altes zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Außenmaßen von zirka 11,20 x 8,50 m auf einem zirka 486 qm großen Grundstück in der Ortsmitte von Edertal Böhne. Derzeit verfügt das Gebäude über zwei ausgebaute Wohngeschosse in Hochparterre und Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Bei den vorhandenen Kellerräumen handelt es sich um einen Kriechkeller. Das Gebäude ist derzeit nicht bezugsfähig. Es sind Arbeiten in allen Gewerken zu erledigen. Trotz aller Mängel handelt es sich um ein für Aus- und Umbau lohnenswertes Objekt.

### Nutzungskonzept

Die stark geschädigte Kellerdecke wird zugunsten der Raumhöhe im Hochparterre tiefer gelegt. Der Keller ist zu vertretbaren Konditionen nicht nutzbar zu machen und wird ganz aufgegeben und verfüllt. Das Umbaukonzept sieht die Wohn- und Nebenräume im Hochparterre vor, die Schlafräume im Obergeschoss. Das Dachgeschoss wird für einen späteren Ausbau vorbereitet. Die Übergänge zwischen Wohnzimmer, Küche und Diele bis hin zur Terrasse können fließend gestaltet werden und erlauben ein großzügiges Wohnen im Hochparterre. Das Gebäude wird neu von Nordosten erschlossen. So wird die Südwestseite als großzügige Terrassenfläche nutzbar.

### Edertal-Böhne – Infrastruktur

Böhne ist einer von 13 Ortsteilen der Gemeinde Edertal und hat 240 Einwohner. Die Entfernung zur Kerngemeinde beträgt etwa sechs km, nach Bad Wildungen sind es elf km.

# Exposé



**34549 Edertal**  
**Ortsteil Böhne**  
**Am Dorfplatz 4**

## Bestand



Böhne ist der nördlichste Gemeindeteil Edertals. Das hessische Dorferneuerungsprogramm hat eine Vielzahl privater und kommunaler Projekte ermöglicht. Heute lädt ein attraktives Dorfgemeinschaftshaus zum Feiern ein. Die Kinder freuen sich über einen neuen Erlebnisspielplatz. Der „Sengelsberg“ ist beliebter Treffpunkt für Wanderer. Im Ort besteht eine Busanbindung zu den Kindergärten in Mehlen bzw. Bergheim sowie zur Gesamtschule Edertal.

- Schulen / Kindergärten: Edertal-Bergheim
- ÖPNV: Schulbusanbindung, Anrufsammeltaxi (AST)
- Einkaufsmöglichkeiten / Dienstleistungen: Edertal-Gifflitz, in Edertal-Bergheim: Apotheke, Allgemeinmediziner, Tierarzt, Autowerkstatt, Schreinerbetrieb
- Verfügbarkeit DSL: zurzeit 365 MB, Glasfaserkabel in Vorbereitung
- Vereine: Gesangsverein, Landfrauenverein, Sportverein, Landjugend
- Ärztliche Versorgung: Bergheim, Naumburg, Bad Wildungen
- Einkehrmöglichkeiten: keine

Weitere Infos unter [www.edertal.de](http://www.edertal.de)

## Fördermöglichkeiten / Zuschüsse

- Energetische Sanierungen: Zuschüsse und Darlehen des Landes Hessen [www.hessenenergie.de](http://www.hessenenergie.de), der BAFA [www.bafa.de](http://www.bafa.de) und der KfW [www.kfw.de](http://www.kfw.de)
- LEADER: Informationen siehe [www.kellerwald-verein.de/regionalentwicklung/foerderangebot.php](http://www.kellerwald-verein.de/regionalentwicklung/foerderangebot.php)
- Kommunale Förderprogramme: [www.edertal.de/foerderprogramme.html](http://www.edertal.de/foerderprogramme.html)
- Wirtschaftsförderung Waldeck-Frankenberg: Informationen über [www.wfg-hessen.de](http://www.wfg-hessen.de) und [sacher@kassel.ihk.de](mailto:sacher@kassel.ihk.de)
- Agentur für Arbeit Korbach: Informationen über [www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de)
- Denkmalpflege: Informationen über [walter.schumann@landkreis-waldeck-frankenberg.de](mailto:walter.schumann@landkreis-waldeck-frankenberg.de)

## Kosten

Die Sanierungskosten beziehen sich auf das dargestellte Planungsbeispiel. Bei der Realisierung von Teilabschnitten, anderen Lösungsansätzen oder dem Einbringen von Eigenleistung verändern sich die Kosten entsprechend.

Kaufpreis	38.500 Euro
Sanierungskosten Brutto	309.400 Euro
<b>Gesamt</b>	<b>347.900 Euro</b>

## Finanzierung

Die Konditionen für Darlehen werden von Seiten der Hausbanken individuell berechnet.

[www.kasselerbank.de](http://www.kasselerbank.de)  
[www.waldecker-bank.de](http://www.waldecker-bank.de)  
[www.sparkasse-wa-fkb.de](http://www.sparkasse-wa-fkb.de)  
[www.kfw.de](http://www.kfw.de)



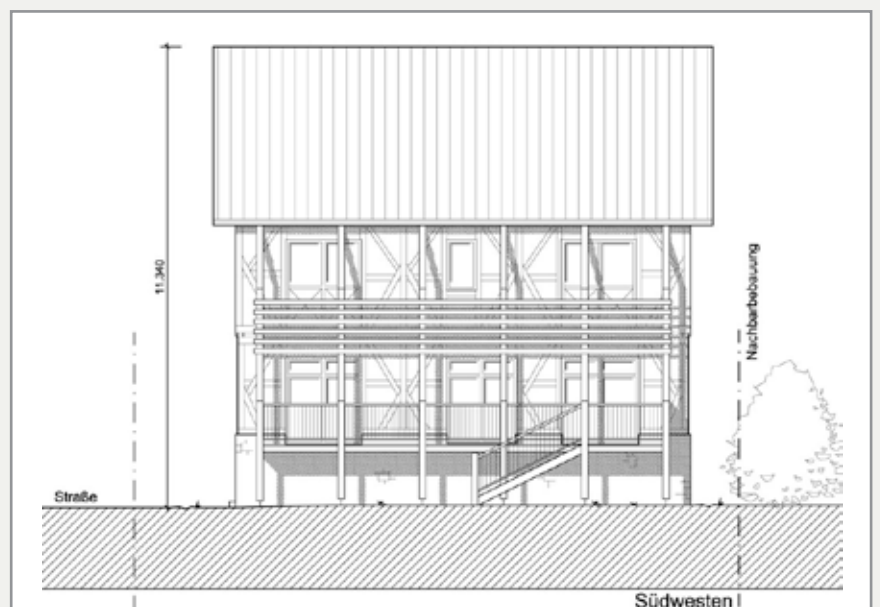
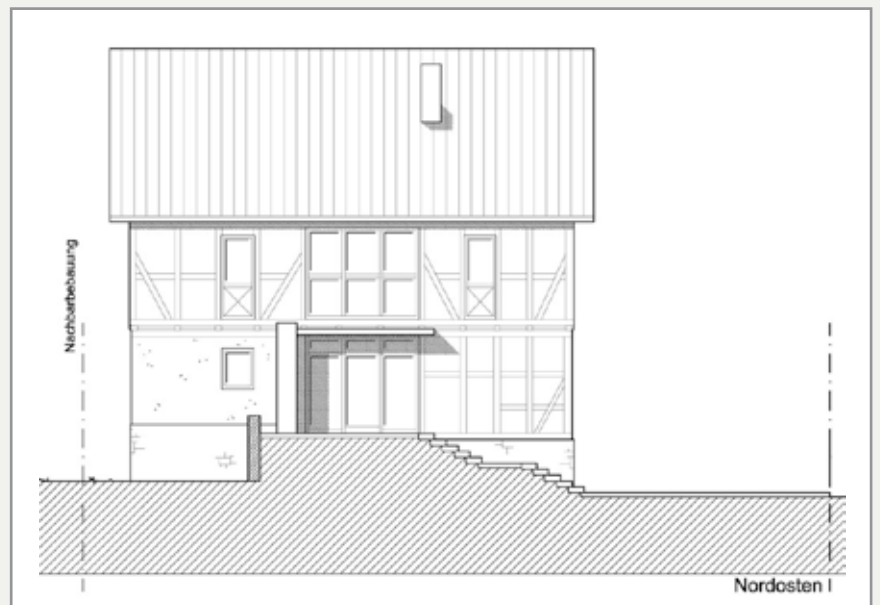
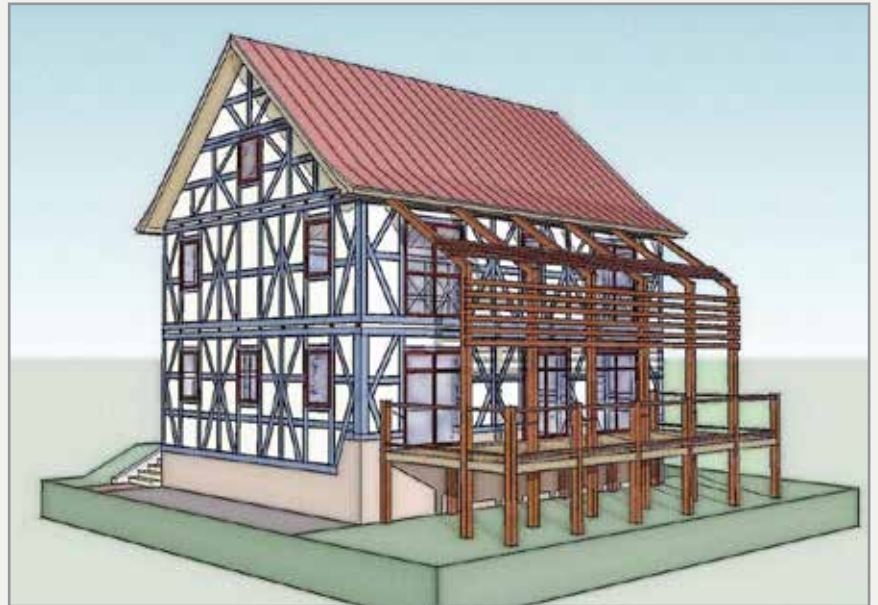
# Exposé

3



34549 Edertal  
Ortsteil Böhne  
Am Dorfplatz 4

## Vision



**Region**  
Kellerwald - Edersee e.V.



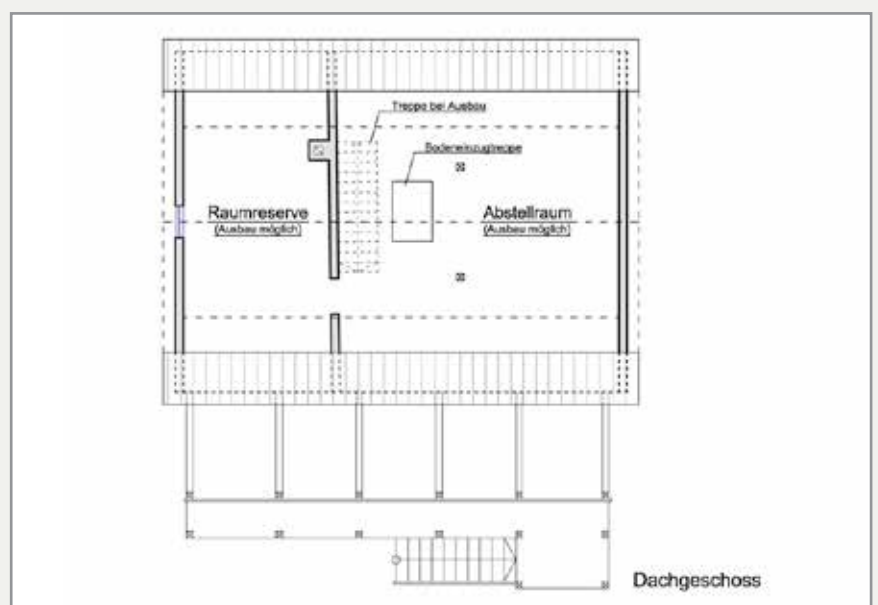
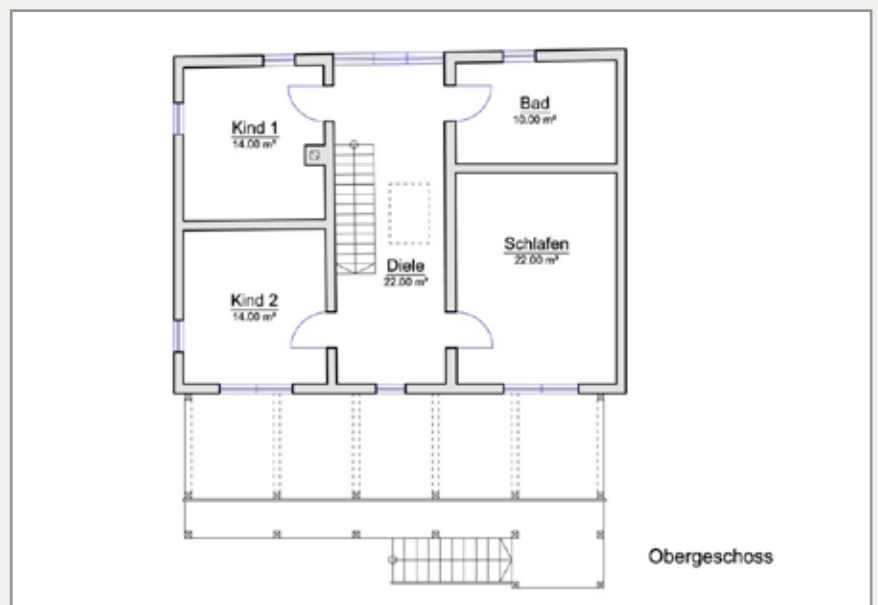
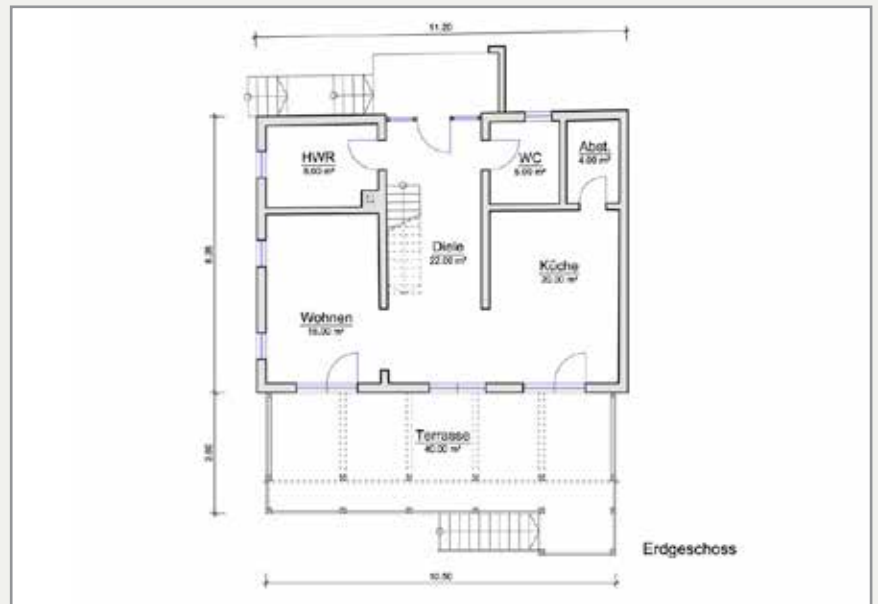
# Exposé

4



34549 Edertal  
Ortsteil Böhne  
Am Dorfplatz 4

## Vision



**Region**  
Kellerwald - Edersee e.V.

