

Neue Ideen für
alte Häuser
in der Region
Kellerwald-Edersee

Pilotprojekt Wiederbelebung
leerstehender Bausubstanz

34549 Edertal
Ortsteil Buhlen
Hauptstraße 1

Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäuden
Baujahr 19. Jahrhundert
Bauart Fachwerk
angeschlossenes Mietshaus
Grundstücksgröße anteilig 2.000 qm
Fachwerkhaus und Büro 208 qm
Nutzfläche Werkstatt 700 qm

Planungsbüro

Zimmer Architekten
Langemarckstraße 19
34537 Bad Wildungen
Telefon 05621 9694490
post@zimmer-architekten.de
www.zimmer-architekten.de

Ansprechpartner

Eigentümer
Karl-Friedrich Brüne
Am Michelskopf 2
34549 Edertal-Buhlen
Telefon 05623 2170



Region
Kellerwald - Edersee e.V.



Standort für Handwerk und Gewerbe

Wiederbelebung einer Hofanlage in Edertal-Buhlen

Bestandsanalyse

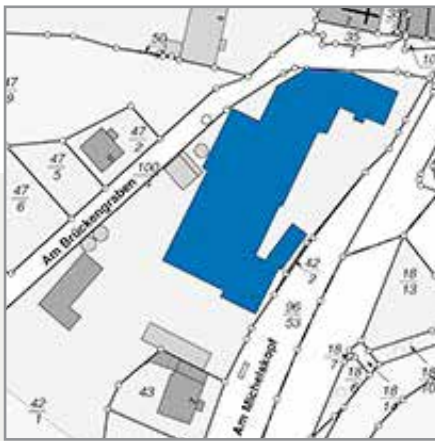
Das Fachwerkgebäude an der Hauptstraße 1 in Edertal-Buhlen, erbaut in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, liegt aus Mehlen kommend am Ortseingang von Buhlen. Das Gebäude steht als Teil einer Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Gebäude ist es ein wichtiger Bestandteil des historischen Ortsbildes und stellt den Eingang zum alten Ortskern dar.

Das Gebäude ist das ehemalige Wohnhaus einer größeren Hofanlage, die noch landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Freifläche und Ländereien sind vorhanden. Die Bausubstanz ist bis auf einen Wasserschaden an der nördlichen Traufseite im Wesentlichen intakt. Das Gebäude steht leer, wird aber über den Winter geheizt. Fachwerkfassaden und Schwellen sind sanierungsbedürftig. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, Haustechnik existiert nur rudimentär. In verschiedenen Renovierungszyklen wurden eine Ölzentralheizung, eine neue Treppe und Kunststoffenster eingebaut. Bäder sind nicht vorhanden.

Nutzungskonzept

Direkt an der Hauptstraße gelegen bietet das Anwesen einem Existenzgründer gute Voraussetzungen, seine Geschäftsidee erfolgreich umzusetzen. Das ehemalige Wohnhaus kann saniert und in seiner Grundstruktur wieder zu Wohnzwecken genutzt werden. Ausreichend Fläche, um großzügigen Wohnraum für eine junge Familie zu schaffen, ist vorhanden. Im Erdgeschoss finden zusätzlich zwei Büroräume für den Betriebsinhaber Platz. Die bestehenden Wirtschaftsgebäude wurden abgebrochen. Auf der freigewordenen Fläche kann ein Betriebsgebäude mit zirka 700 qm Nutzfläche errichtet werden.

Die zwei vorhandenen Mietwohnungen werden weiterhin vermietet und bieten zusätzliche Einnahmen.



**34549 Edertal
Ortsteil Buhlen
Hauptstraße 1**

Bestand



Edertal-Buhlen / Infrastruktur

Buhlen ist einer von 13 Ortsteilen der Gemeinde Edertal (6.607 Ew.). Die Einwohnerzahl liegt bei 163 Personen. Die Entfernung zur Kerngemeinde beträgt sechs km. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Waldeck (4 km) und Edertal-Giflitz (6 km).

Buhlen ist einer der kleinsten Ortsteile Edertals und durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Das Dorf liegt an der östlichen Grenze des Naturparks Kellerwald-Edersee. Es sind sehr gute Wanderwege (Urwaldsteig Edersee, Kellerwaldsteig) und Radwegeanbindungen (R5, R6, Edersee-Bahnradweg) gegeben. Die touristischen Highlights, wie zum Beispiel Schloss Waldeck, Edersee und Sperrmauer befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt.

Das Schild „Neandertalerdorf“ am Ortseingang weist darauf hin, dass sich hier eine der bedeutendsten mitteleuropäischen Fundstellen der letzten Eiszeit (vor 50.000 – 100.000 Jahren) befindet. In einer altsteinzeitlichen Jagdstation entdeckte man einige tausend Faustkeile, Keilmesser, Feuerstellen und Knochenreste von Mammuts und Wollnashörnern. Die Fundstücke sind heute im Naturkundemuseum in Kassel zu sehen.

- Schulen / Kindergärten: Kindergarten in Edertal-Mehlen, Grundschule und Gesamtschule in Edertal-Bergheim, weiterführende Schulen in Bad Wildungen
- ÖPNV: Eingeschränkter Linienbusverkehr, Schulbusanbindung, Anrufsammeltaxi (AST)
- Einkaufsmöglichkeiten, sonstige Dienstleistungen: keine
- Verfügbarkeit DSL: DSL verfügbar
- Vereine: Sportverein, Bürgerverein
- Einkehrmöglichkeiten: keine

Infos unter www.edertal.de

Fördermöglichkeiten / Zuschüsse

- Energetische Sanierungen: Zuschüsse und Darlehen des Landes Hessen www.hessenenergie.de, der BAFA www.bafa.de und der KfW www.kfw.de
- LEADER: Informationen siehe www.kellerwald-verein.de/regionalentwicklung/foerderungangebot.php
- Kommunale Förderprogramme: www.edertal.de/foerderprogramme.html
- Wirtschaftsförderung Waldeck-Frankenberg: Informationen über www.wfg-hessen.de und sacher@kassel.ihk.de
- Agentur für Arbeit Korbach: Informationen über www.arbeitsagentur.de
- Denkmalpflege: Informationen über walter.schumann@landkreis-waldeck-frankenberg.de
- Gemeinde Edertal: Zinslose Kleindarlehen zur energetischen Sanierung

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 Hofanlage	VB 20.000 Euro
Kaufpreis Mietshaus	VB 60.000 Euro
Sanierungskosten brutto	355.017 Euro
Gesamt	435.017 Euro

Finanzierung

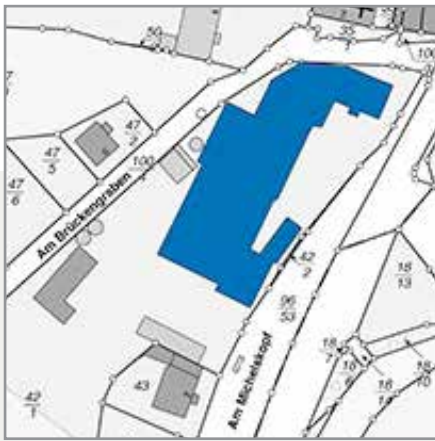
Die Konditionen für Darlehen werden von Seiten der Hausbanken individuell berechnet.

www.kasselerbank.de
www.waldecker-bank.de
www.sparkasse-wa-fkb.de



Region
Kellerwald - Edersee e.V.



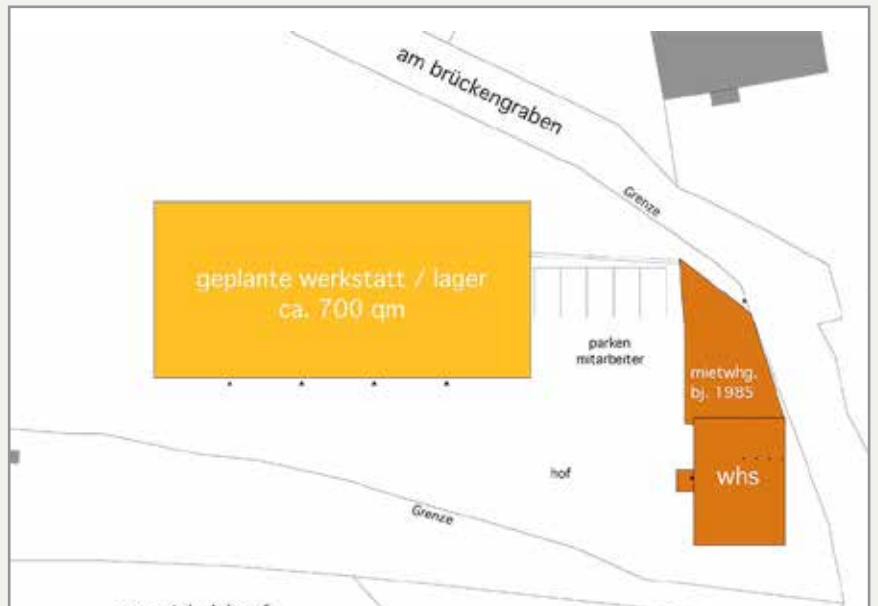


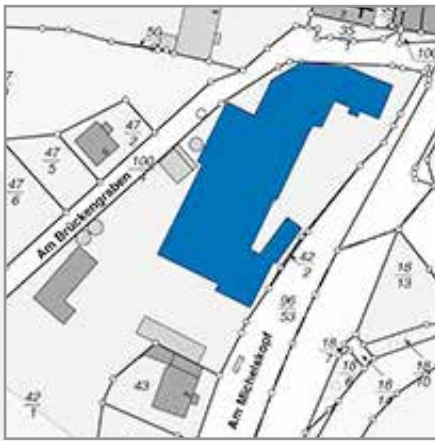
34549 Edertal
Ortsteil Buhlen
Hauptstraße 1

Bestand



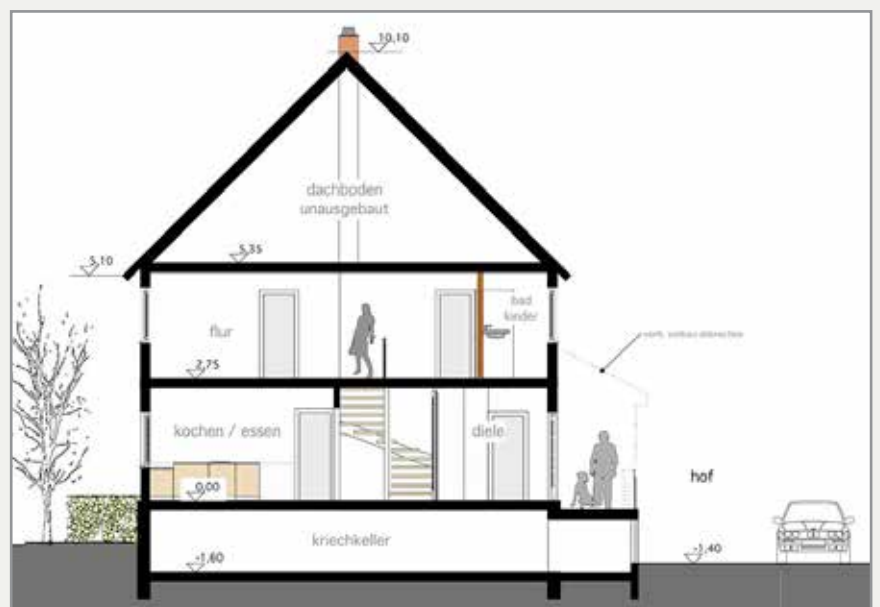
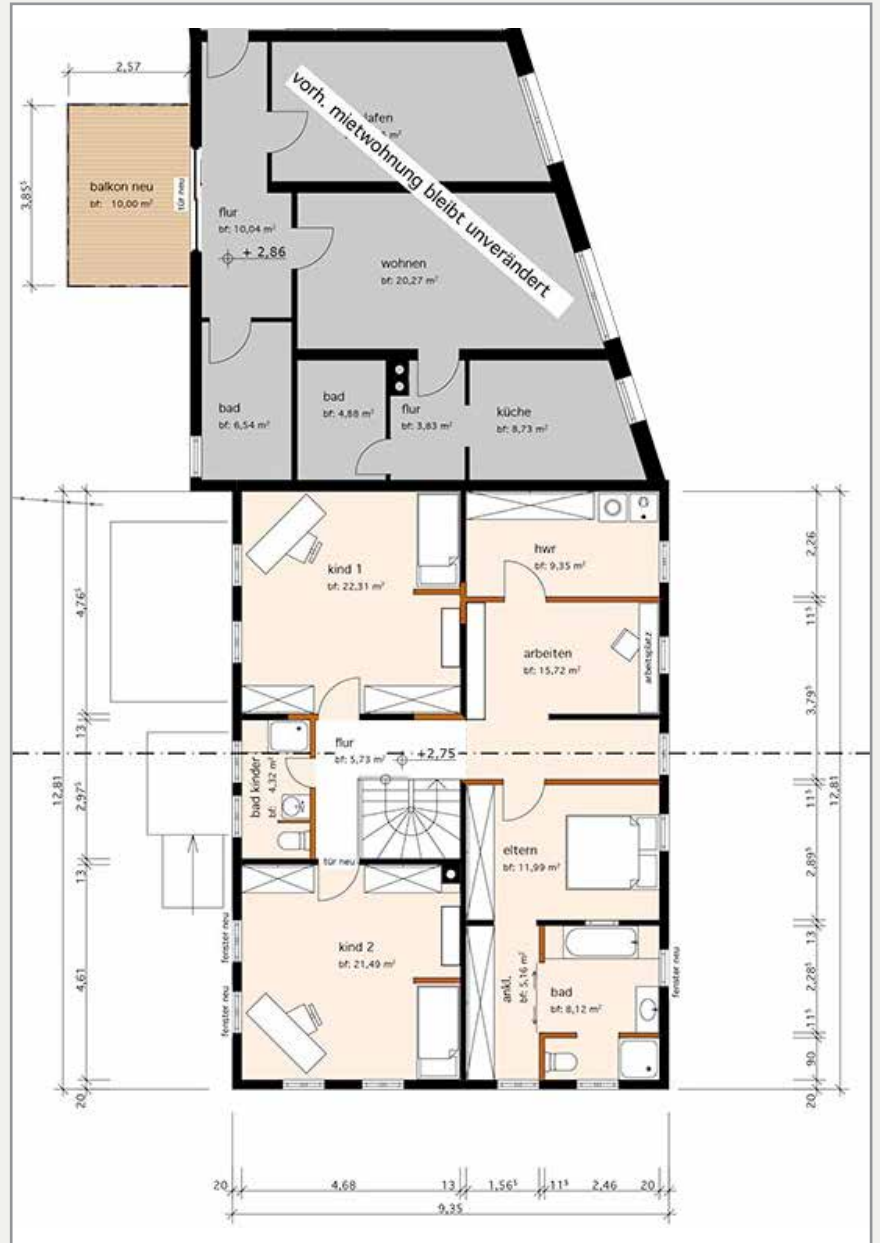
Vision





34549 Edertal
Ortsteil Buhlen
Hauptstraße 1

Vision



Region
Kellerwald - Edersee e.V.

