

# Exposé

## Wohnen in Vellmar

### Baugrundstück Neubaugebiet "Vellmar-Nord"



Objekt-Nr. OM-413013

#### Wohnen

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Hartmut Hetzler

Wiener Straße 21  
34246 Vellmar  
Hessen  
Deutschland

Grundstücksfläche	637,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stadtnähe - Natur - Herkulesblick

-----  
Angeboten wird ein sehr schönes Baugrundstück in phantastischer Lage.

Familienfreundlich, naturnah, ... und dennoch stadtnah!

- 
- Neubaugebiet "Vellmar / Nord" [1]
  - vollerschlossen, Bebauung sofort möglich
  - 637 qm
  - Ost-West-Ausrichtung: Zufahrt von Osten / Garten nach Westen
  - Blick über Vellmar auf die Bergkette / Habichtswald
  - Blickachse zum "Herkules"
- .....

**\*\* Achtung \*\***

-----  
Das Grundstück liegt in einem Neubaugebiet.

Es besteht Bauverpflichtung (KfW40-Standard) bis 3 Jahre nach Kauf.

-----  
[1] <https://www.vellmar.de/Buerger-Info/Aktuelles-1/Baupilot-Baugebiet-Vellmar-Nord.htm>

## Sonstiges

Kaufpreis:

- 
- meistbietend ! Minimum: 142'000 T€
  - Nachbargrundstücke werden durch die Hessische Landgesellschaft (HLG) im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens vermarktet.

=====  
--> UNSER GRUNDSTÜCK IST DIREKT VERFÜGBAR.

## Lage

- =====  
- ruhige Lage, etwas oberhalb von Vellmar  
- zu Fuß ca. 3min zum ÖPNV (Haltestelle Vellmar-Nord)  
- B7, A7, Flughafen KS/Calden in direkter Nähe  
- sehr gute Infrastruktur (Stichworte zu Vellmar s.u.)

- unmittelbare Nähe zu Feldern, Fuldaschleife, ...

Stadt Vellmar:

-----

- ruhige, familienfreundliche Lage
- unmittelbare Nähe zur documenta-Stadt Kassel.
- sehr gute Infrastruktur: Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Freizeitangebote
- hoher Erholungswert: Schwimmbad, Parks, Seen und zahlreiche Grünflächen
- exzellente Anbindung an ÖPNV, A7, B3, etc. ...

Ideal für Pendler und alle, die naturnah wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten!

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



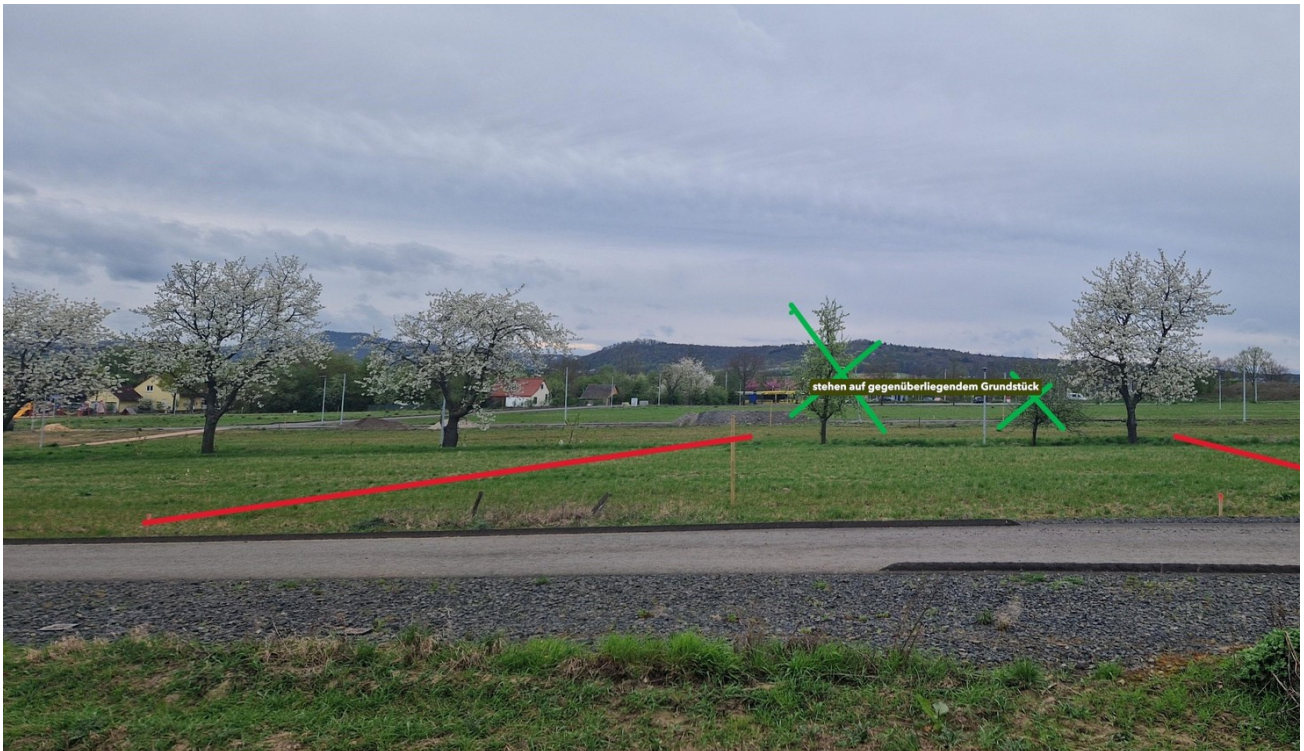
Blick Richtung Herkules



Westblick



# Exposé - Galerie



Westblick: Grundstücksgrenzen



Obstbäume in der Nähe



# Exposé - Galerie

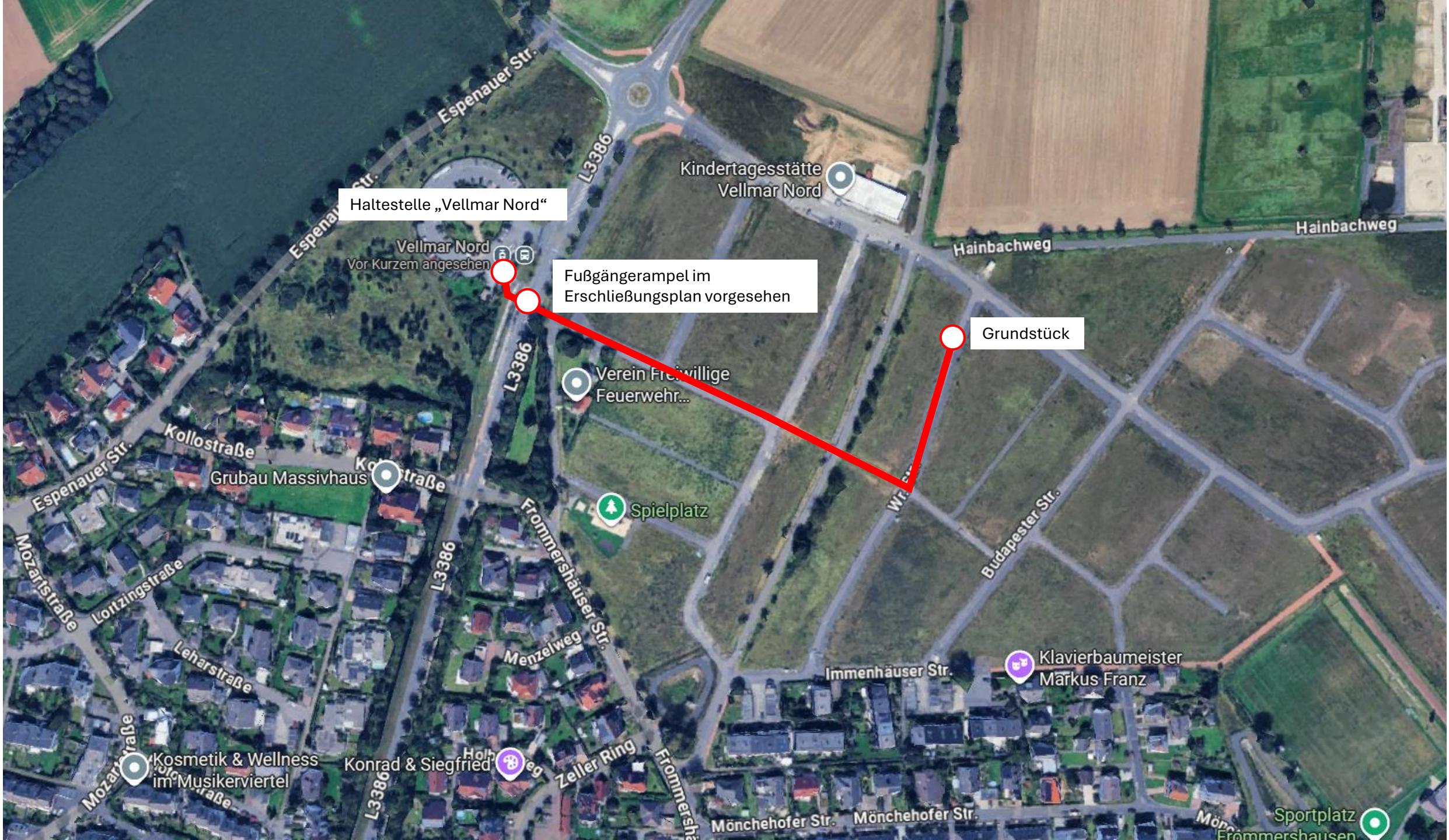


Feldweg in der Nähe

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.





Haltestelle „Vellmar Nord“

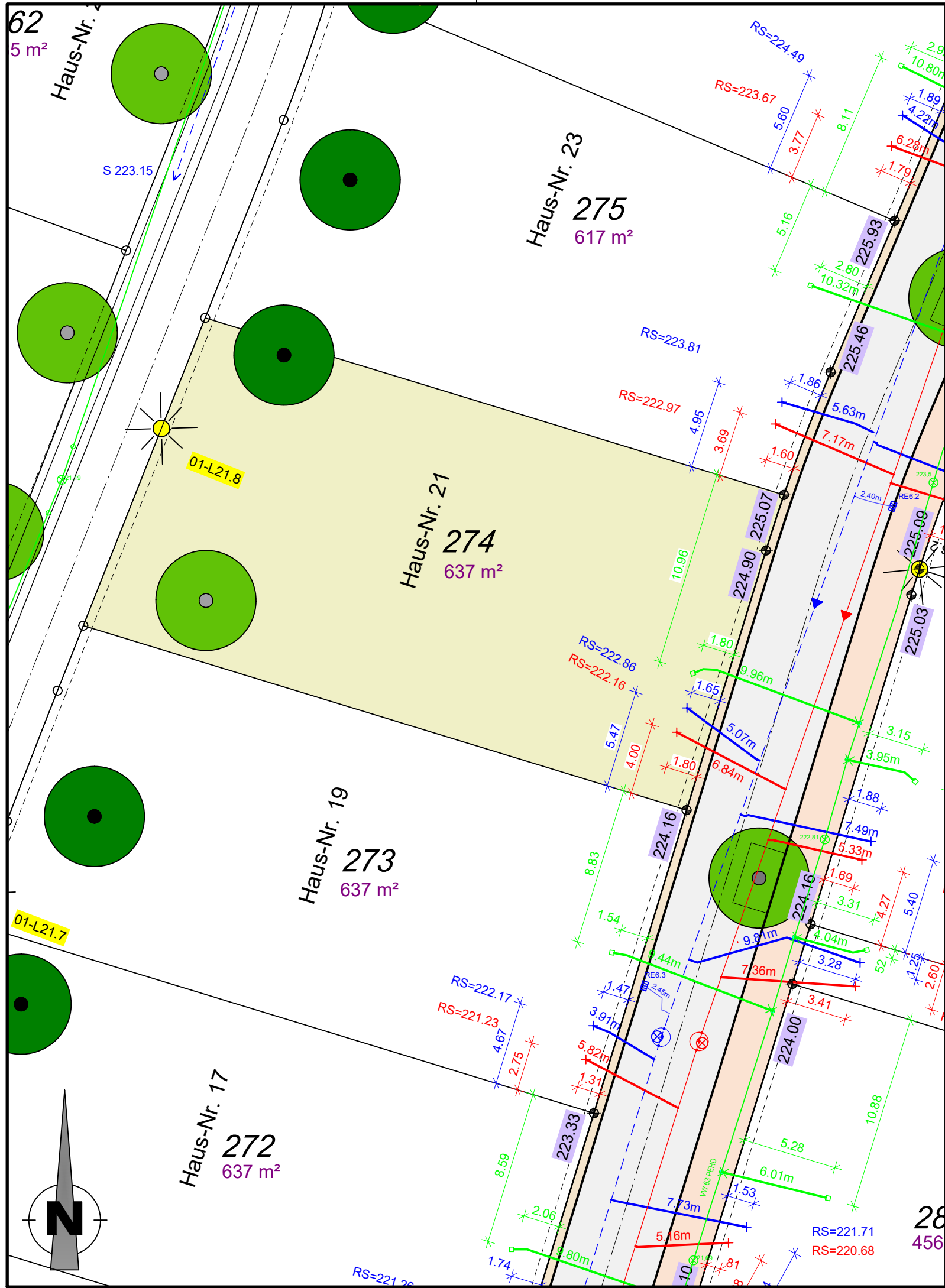
Fußgängerampel im  
Erschließungsplan vorgesehen

Grundstück









## Anmerkungen

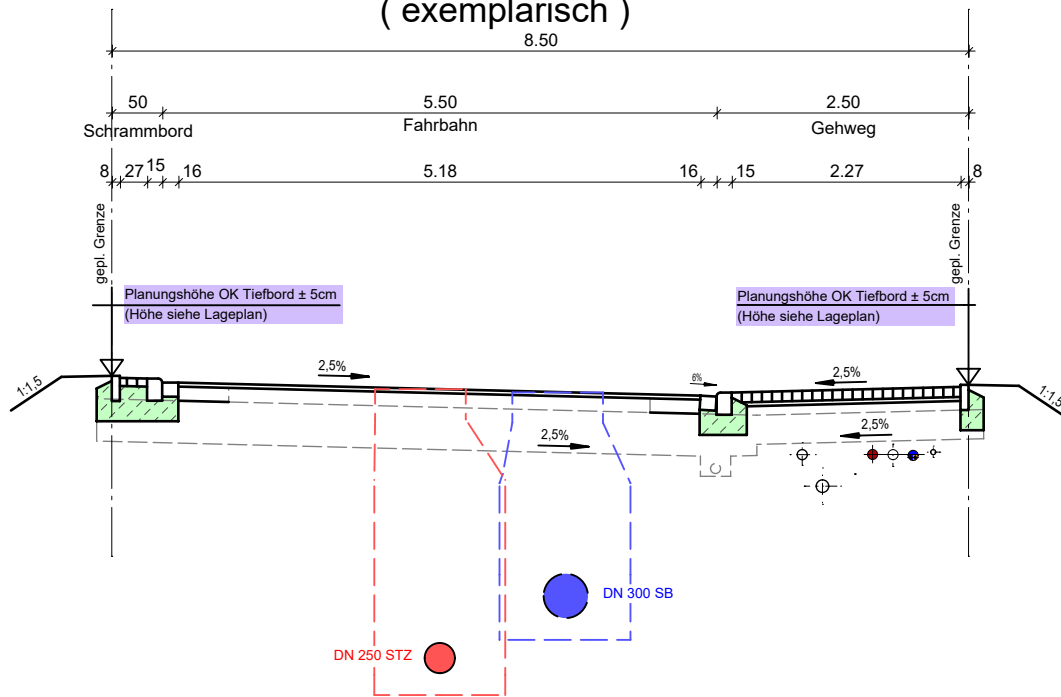
Für alle Höhen besteht eine Messgenauigkeit von  $\pm 5\text{cm}$ .

Die Höhenangaben ersetzen nicht die Verpflichtung des Bauherren, sich für sein Bauwerk eigenverantwortlich Höhen zu beschaffen.

Planungshöhen sind mit einer Genauigkeit von  $\pm 5\text{cm}$  angegeben.

Auf den nicht bebaubaren Flächen sind der für den Bau der Erschließungsanlagen (Straßen, Gehwege) notwendige Bodenabtrag, die Bodenauffüllung und die Fundamentierung für die Randeinfassungen von Bordstein und ähnlichen Bauteilen zu dulden. Es wird dringend empfohlen, bis zum Endausbau mit jeglichen Bauwerken (Einfriedungen, Mauern, Zufahrtsbefestigungen, etc.) einen Abstand  $\geq 1,00\text{m}$  von der öffentlichen Fläche einzuhalten, um spätere Rückbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Straßenausbau zu Lasten des Käufers zu vermeiden.

## Regelquerschnitt (exemplarisch)



## Plangrundlagen

Grundlage	Quelle	Datum
Bestandsdaten Wasserversorgung nach Ausführung	Städtische Werke Netz+Service	13.05.2022
Bestandsdaten Kanalisation nach Ausführung	Kemna Bau	25.11.2021
Ausführungsplanung Endausbau Straßenbau	Dipl.-Ing. Gajowski GmbH	11.09.2019
aktuelle Grundstücksaufteilung	AfB	30.07.2021
ALKIS	Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	12.09.2019

### Zeichenerklärung:

	vorh. Schmutzwasserkanal
	vorh. Regenwasserkanal
	vorh. Mischwasserkanal
	vorh. Wasserleitung
	vorh. SW - Hausanschlussleitung DN 150 bzw. lt. Angabe im Plan
	vorh. RW - Hausanschlussleitung DN 150 bzw. lt. Angabe im Plan
	vorh. MW - Hausanschlussleitung DN 150 bzw. lt. Angabe im Plan
	vorh. Anschlussleitung Regenablauf
	vorh. Wasserhausanschlussleitung DA 50 bzw. lt. Angabe im Plan
	Anschlusspunkt Schmutzwasser, mit Angabe Höhe Rohrsohle in müNN
	Anschlusspunkt Regenwasser, mit Angabe Höhe Rohrsohle in müNN
	Planungshöhe OK. Tiefbord an Grundstücksgrenze in müNN
	gepl. Leuchtenstandort
	gepl. Baumstandort lt. Bebauungsplan

### Material der Hausanschlüsse

- PVC-U Rohre DN 150 mm, Fabekun HS bzw. lt. Angabe im Plan (Kanalisation)
- PEHD Rohre DA 50 mm bzw. lt. Angabe im Plan (Wasserversorgung)

Baumaßnahme:

**Stadt Vellmar**  
**Bebauungsplan Nr. 77 "Vellmar-Nord"**  
**Flurstück 274 (Wiener Straße 21)**

Planinhalt:

**Bauherreninformationsplan**

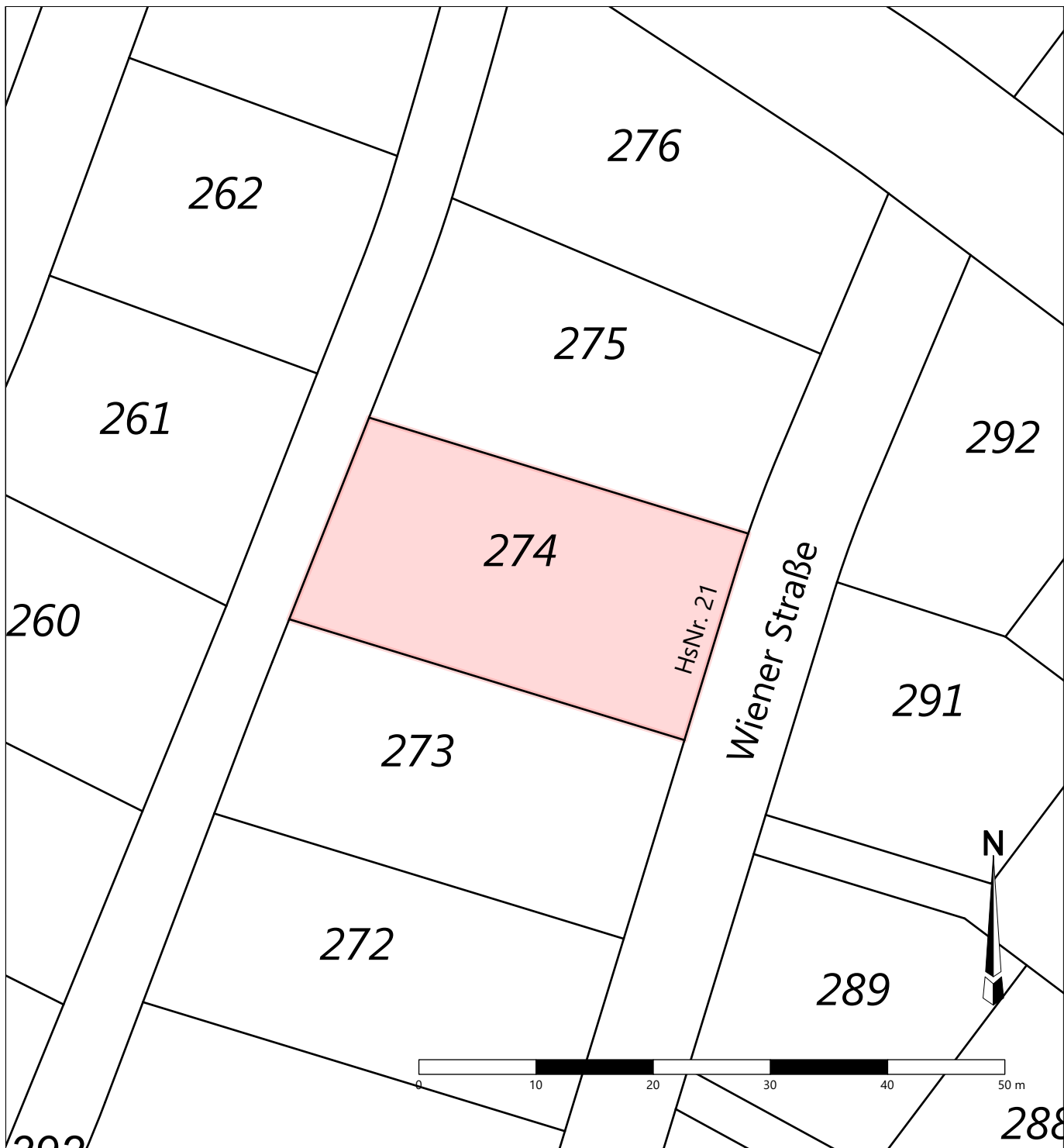
Maßstab:

1 : 250

Datum:

05.07.2022





Es gelten die Festsetzungen und Bestimmungen des  
BPlans Nr. 77 "Vellmar-Nord". Alle Angaben ohne Gewähr.

### Flurstück Nr. 274

Wiener Straße 21  
34246 Vellmar

Amtliche Größe 637 m<sup>2</sup>

#### Städtebauliche Kennwerte

Baugebiet	WA1
Grundflächenzahl (GRZ) (Überschreitung bis max.)	0,35 (0,6)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
max. Firsthöhe	12 m
max. Gebäudehöhe	10 m
Bauweise	abweichende Bauweise (Gebäudelänge von 25 m darf nicht überschritten werden)
Zahl der Vollgeschosse	II
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	2 Wo

Keine Vorgaben zu Dachformen.  
Dächer mit einer Dachneigung <10° sind extensiv zu begrünen. Zu gestalterischen  
Vorschriften siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen BPlan Nr. 77 "Vellmar-Nord".

## Stadt Vellmar



### Städtebauliche Kennwerte zum Bebauungsplan Nr. 77 "Vellmar-Nord"

Datum: 24.08.2021  
Maßstab 1:500



Peter Fahrmeier  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung