

MANDAHAUS # deluxe

– Gemeinde Wolfsheim –

OFFIZIELLE OBJEKTUNTERLAGEN & BIETERLEITFADEN

Bauvorhaben: Errichtung eines freistehenden, ökologisch-nachhaltigen Einfamilienhauses auf einem Erbpachtgrundstück

Baugrundstück: Gau-Weinheimer-Straße 3, D-55578 Wolfsheim

Grundbuchdaten: Gemarkung Wolfsheim, Flur 11, Flurstück 290

WICHTIGER HINWEIS ZUM VERKAUFVERFAHREN

Dieses Objekt wird im Rahmen eines **privaten, zweistufigen Bieterverfahrens** direkt durch den Eigentümer veräußert (provisionsfrei).

Ein persönlicher Einzelbesichtigungstermin vor Ort wird **ausschließlich** an Interessenten vergeben, die vorab ein erstes, indikatives (unverbindliches) Kaufpreisangebot einreichen.

In 3 Schritten zum Besichtigungstermin:

1. **Unterlagen prüfen:** Nutzen Sie die in diesem Dokument enthaltenen offiziellen Pläne, Grundrisse und Berechnungen der Architektin zur Kalkulation Ihres Angebots.
2. **Indikatives Erstgebot abgeben:** Senden Sie Ihr Erstgebot per E-Mail an info@mandahaus.com.
3. **Betreffzeile zwingend beachten:** Damit Ihr Gebot vom System fehlerfrei zugeordnet werden kann, nutzen Sie bitte exakt folgenden Betreff:

Manda-Haus Deluxe Wolfsheim Kaufpreisangebot - [Ihr Gebot in €]

Hinweis zur Erbpacht:

Das MandaHaus steht auf einem Erbpachtgrundstück der EKHN (Laufzeit bis 2094). Der Erwerb bezieht sich ausschließlich auf das Gebäude. Für das Grundstück fällt ein separater Erbpachtzins an (111 € je Monat). Ein Kaufvertrag steht unter dem Vorbehalt der formellen Zustimmung durch den Erbpachtgeber. Mitglieder der evangelischen Kirche erhalten einen dauerhaften Rabatt auf den Erbpachtzins.

Inhalt der downloadfähigen (Webseite) Baugenehmigung:

- Amtlicher Abstandsflächenplan & Liegenschaftskarte
- Offizielle Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277
- Architekten-Grundrisse (Erdgeschoss & Obergeschoss)
- Technische Schnitte & Wandaufbau (Passivhaus-Standard)

Projekthomepage:

Alle aktuellen Informationen, detaillierte FAQs zum Ablauf sowie Antworten zum Thema Erbpacht finden Sie auf der offiziellen Verkaufsseite unter:

www.mandahaus-wolfsheim.de

Kontakt zum Verkäufer:

E-Mail: info@mandahaus.com

Telefon Mobil: +49 162 4007480

.....
(Hinweis: Das **Mindestgebot** für dieses Objekt **beträgt 595.000 €**. Höhere Gebote erhöhen die Chance auf die Zuweisung der ersten Besichtigungstermine.)
.....

Wichtige Vorab-Informationen:

1. Der Verkauf erfolgt über ein Bieterverfahren (keine Versteigerung)
 2. Mindestgebot = 595.000 €
 3. Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück (111 € je Monat) der evangelischen Kirche (417 m² Grundstücksfläche)
 4. Ortsrandlage mit Blick in die Weinberge (Golfplatz 2 km entfernt)
-

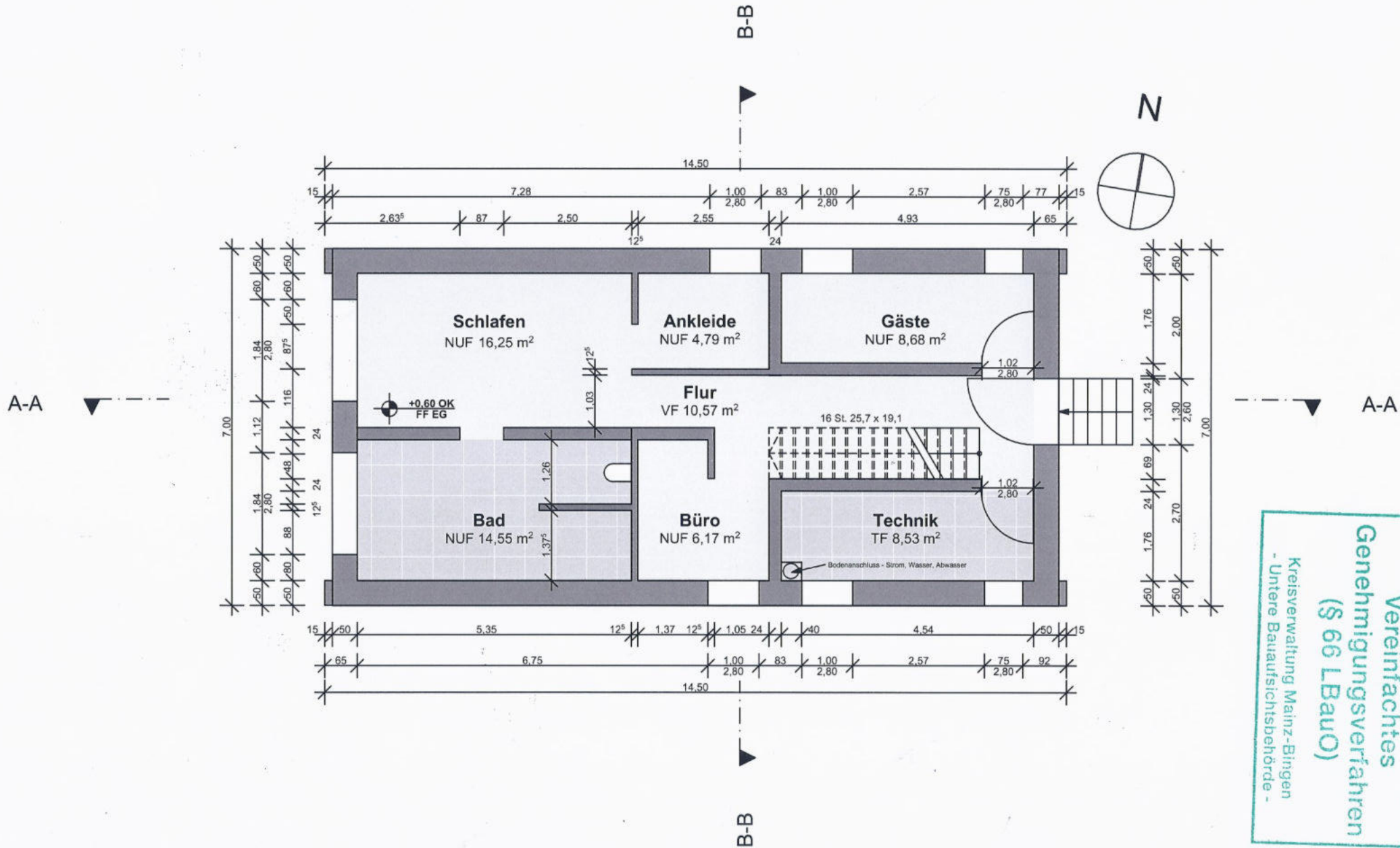
Standortdaten:

Gau-Weinheimer-Straße 3
D-55578 Wolfsheim (Rhein Hessen)

Google-Maps: V2CQ+WQ Wolfsheim
<https://maps.app.goo.gl/qAR6XizDwGk1V3ebA>

Weiterführende Informationen:

Instagram	@mandahaus
Facebook / Meta	@mandahaus
YouTube:	https://www.youtube.com/watch?v=kf2Zye7d2nc https://www.youtube.com/watch?v=Td6gXbl8qLs
X / twitter	@mandahaus
Hashtags #:	#mandahaus #mandahausdeluxe
Webseiten:	https://www.mandahaus-wolfsheim.de https://www.mandahaus.com
eMail:	info@mandahaus.com



**Vereinfachtes
Genehmigungsverfahren
(§ 66 LBauO)**
 Kreisverwaltung Mainz-Bingen
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Gau-Weinheimer-Straße 3
D-55578 Wolfsheim

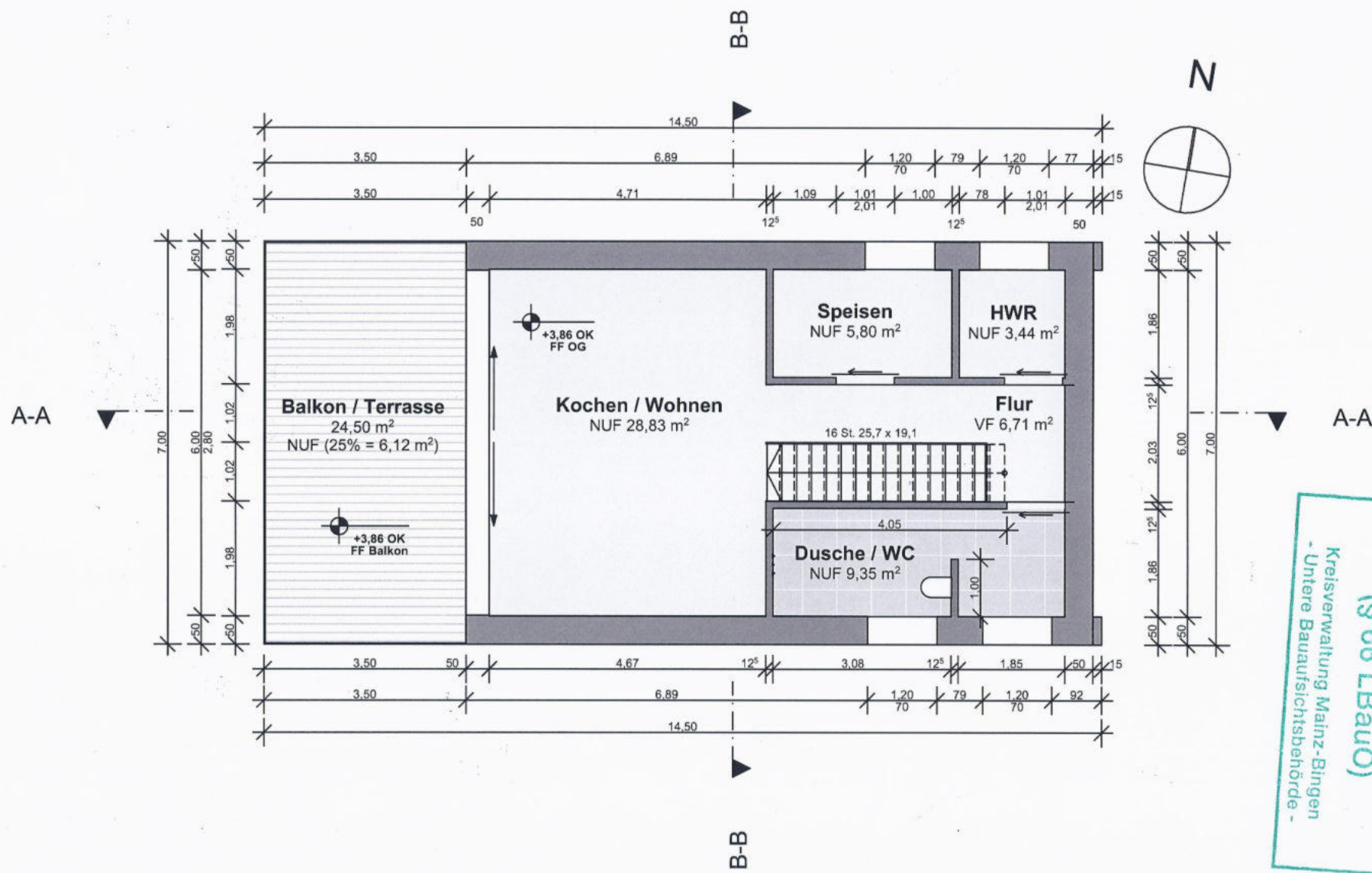
M 1:100 auf A4
Planstand: 16.08.2021

Antragsteller:
Michael Peter
Bauherr
In der Eisel 2, D-55411 Bingen
Tel.: +49 162 4007480

Unterschrift:

Planverfasser:
Carmen Nagel
Dipl. Ing. der Architektur (FH)
Ingling 67, AT-4784 Schardenberg
Tel.: +49 177 7772304

Unterschrift:



Vereinfachtes
 Genehmigungsverfahren
 (§ 66 LBAUO)
 Kreisverwaltung Mainz-Bingen
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Gau-Weinheimer-Straße 3
D-55578 Wolfsheim

M 1:100 auf A4
Planstand: 16.08.2021

Antragsteller:
Michael Peter
Bauherr
In der Eisel 2, D-55411 Bingen
Tel.: +49 162 4007480

Unterschrift:
[Signature]

Planverfasser:
Carmen Nagel
Dipl. Ing. der Architektur (FH)
Ingling 67, AT-4784 Schardenberg
Tel.: +49 177 7772304

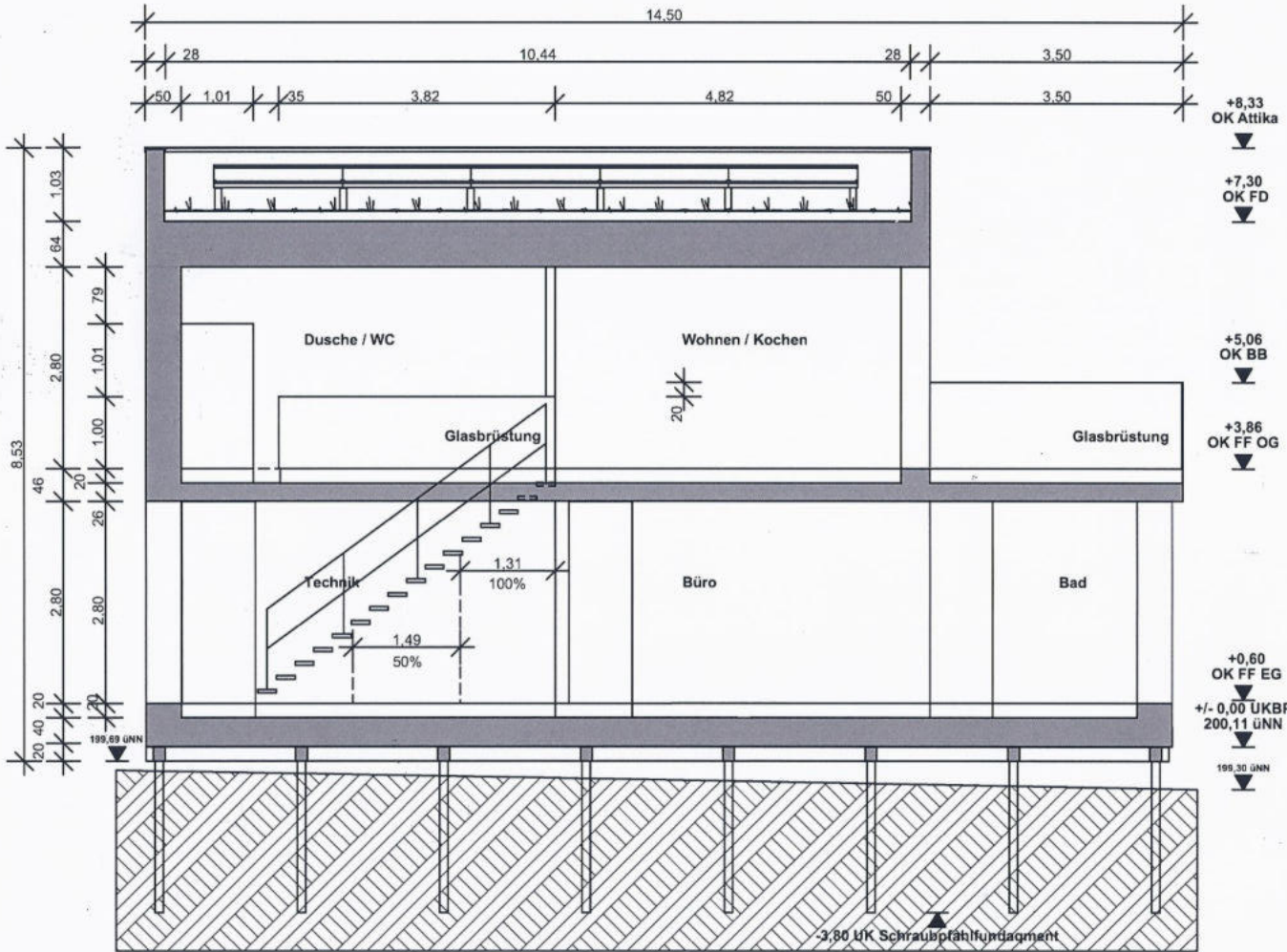
Unterschrift:
[Signature]

Balkontwässerung:

unterhalb der Holzbeplankung 1° Gefälle von Südseite nach Nordseite
 Abführung von überschüssigen Regenwasser über Fallrohr hinter der Fassadenverkleidung zur Muldenversickerung nördlich von Gebäude

Türhöhen:
 im OG 2,02 m als
 Glasschiebetüren,
 im EG als raumhohe
 Tapentüren,
 teilweise nur als Öffnungen

Treppe:
 als frei schwebende Treppe
 mit Einzelstufen ausgeführt,
 Wandverankerung jeder
 Stufe mit
 Stufendicke 50 mm
 Auftritt 257 mm
 Stufenabstand OK zu OK
 191 mm



Raumhöhen:
 lichte Raumhöhen 2,80 m von OK
 FF bis UK Decke

Bodenaufbau bis 200 mm in allen
 Räumen

Vereinfachtes
 Genehmigungsverfahren
 (§ 66 LBauO)
 Kreisverwaltung Mainz-Bingen
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

SCHNITT LÄNGS A - A

Gau-Weinheimer-Straße 3
 D-55578 Wolfsheim

M 1:100 auf A4
 Planstand: 16.08.2021

Antragsteller:
 Michael Peter
 Bauherr
 In der Eisel 2, D-55411 Bingen
 Tel.: +49 162 4007480

Unterschrift:

Michael Peter

Planverfasser:
 Carmen Nagel
 Dipl. Ing. der Architektur (FH)
 Ingling 67, AT-4784 Schardenberg
 Tel.: +49 177 7772304

Unterschrift:

C. Nagel

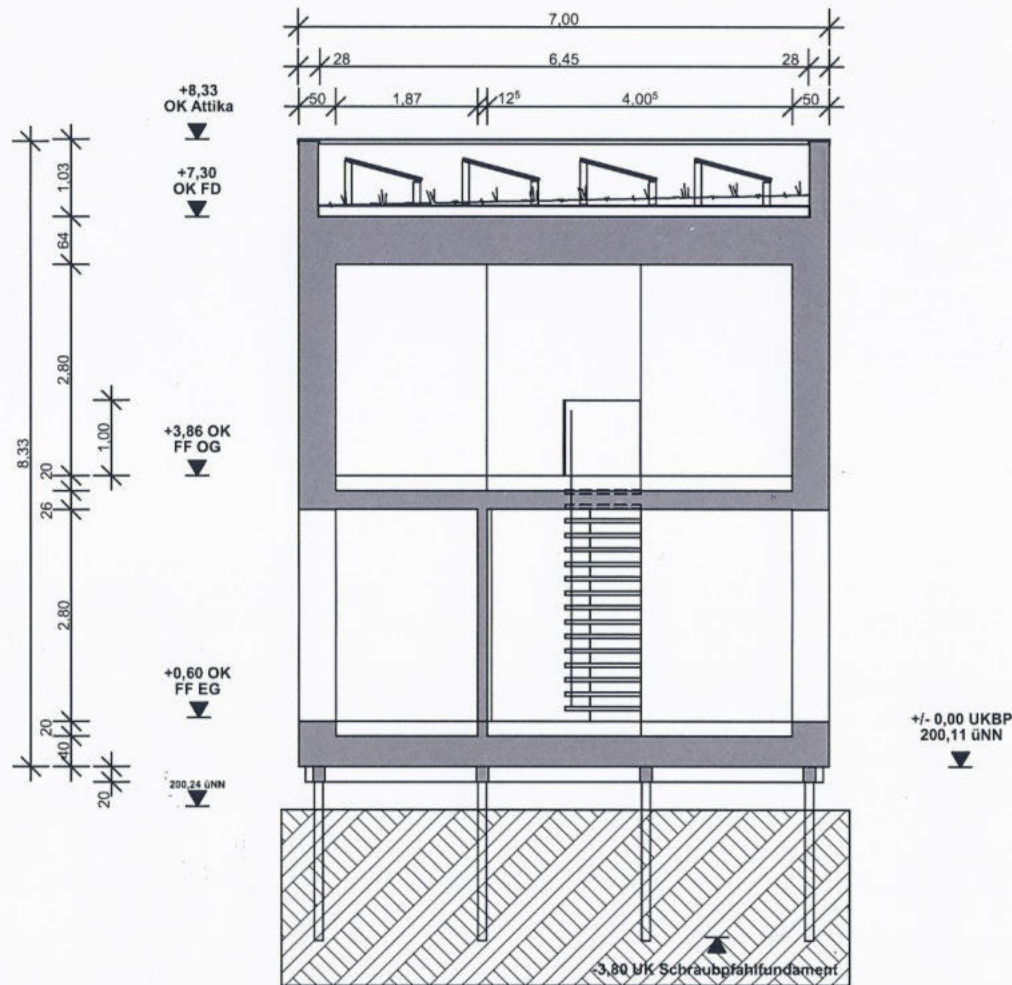
Flachdachgefälle:

innerhalb des Daches 2° von Südseite nach Nordseite

Abführung von überschüssigen Regenwasser über Fallrohr hinter der Fassadenverkleidung zur Muldenversickerung nördlich von Gebäude

Bodenversiegelung:

erfolgt nur gringfügig über Schraubpfahldurchmesser aber wird durch begrüntes Flachdach überkompensiert



Photovoltaik:

aufgeständert auf Flachdach
schattenspendend für Begrünung

20 Module zu je 375 w
Gesamt: 7,50 kWp
SENEC o.ä.

Speicher / Powerwall
Gesamt: 7,50 kW
SENEC o.ä.

Wallbox
mit Kabel verlegt an Stellplätze für
KFZs und eBikes
Leistung: 22 kW
SENEC o.ä.



Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

Gau-Weinheimer-Straße 3
D-55578 Wolfsheim

SCHNITT QUER B - B

M 1:100 auf A4
Planstand: 16.08.2021

Antragsteller:
Michael Peter
Bauherr
In der Eisel 2, D-55411 Bingen
Tel.: +49 162 4007480

Unterschrift:

Planverfasser:
Carmen Nagel
Dipl. Ing. der Architektur (FH)
Ingling 67, AT-4784 Schardenberg
Tel.: +49 177 7772304

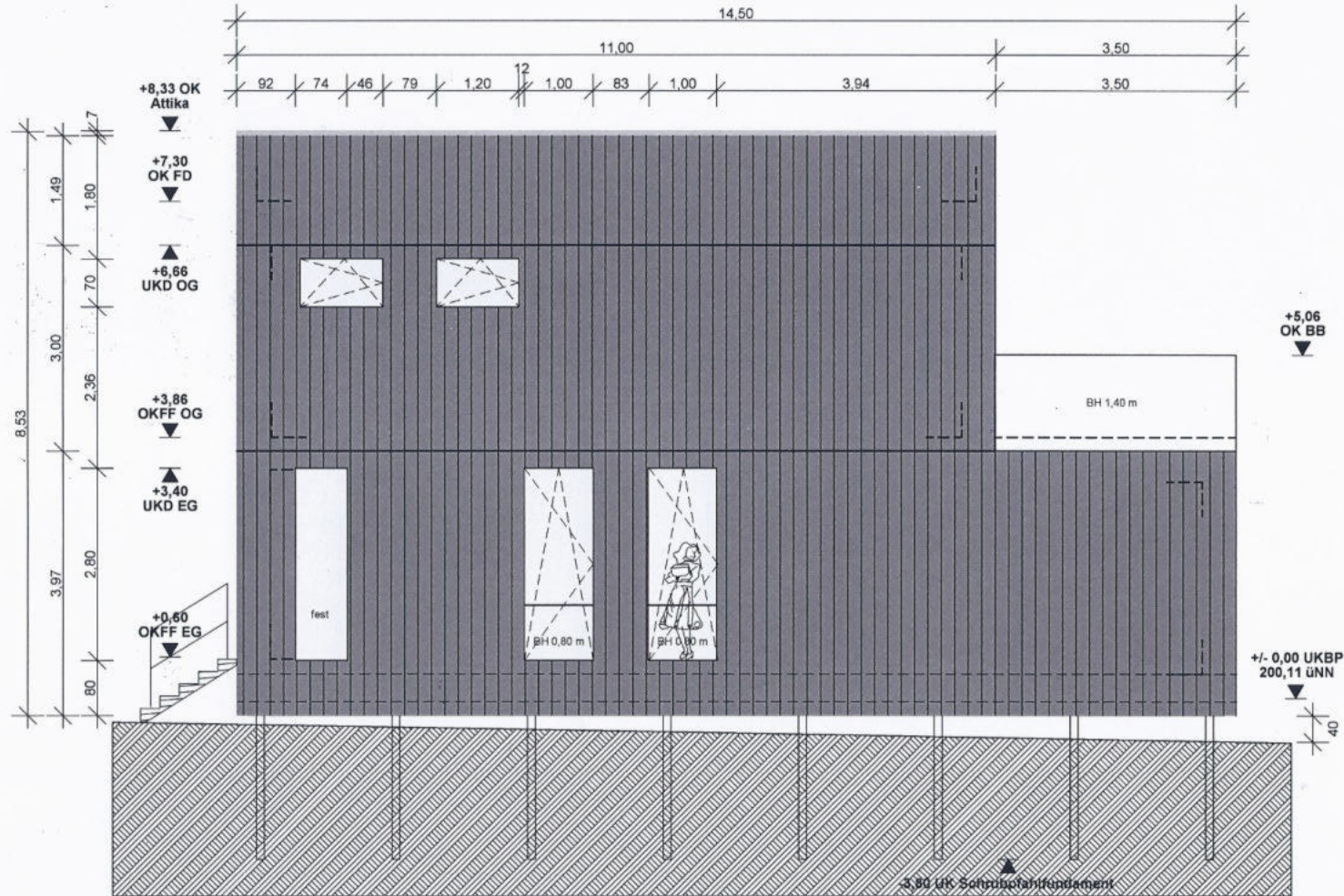
Unterschrift:

Fassadenverkleidung:
 NAKAMOTO Seidenholz (karbonisiertes Holz)
 195 mm Breite, Abstand 10 mm
 vertikale Verlegung,
 drei Lattungslängen

Attikaabdeckung:
 vorbewittertes RHEINZINK, prePATINA, schiefergrau
 1,5 mm Materialdicke
 Gefälle 1° zur Ablaufkante
 sichtbar am Gebäude 70 mm

Hauseingang:
 auf Ostseite
 in Höhe von
 + 0,6 m UK BP

Eingangstreppe:
 Fertigterre aus Holz
 (Kiefer/Fichte),
 Stufenhöhe = 180 mm
 Auftrittsbreite = 280 mm



Brüstungen:
 Umwahrungen gemäß § 38 Abs. 4
 LBauO RLP

Balkonbrüstung
 BH 1.400 mm aus
 Verbundsicherheitsglas (VSG) ab
 UK Balkonaufbau

Fensterbrüstungen
 (französischer Balkon)
 BH 800 mm aus
 Verbundsicherheitsglas (VSG) an
 öffentbaren Fenstern EG

Vereinfachtes
 Genehmigungsverfahren
 (§ 66 LBauO)
 Kreisverwaltung Mainz-Bingen
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -
 Unterschrift: *C. Nagel*

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

ANSICHT NORD

Gau-Weinheimer-Straße 3
 D-55578 Wolfsheim

M 1:100 auf A4
 Planstand: 16.08.2021

Antragsteller:
 Michael Peter
 Bauherr
 In der Eisel 2, D-55411 Bingen
 Tel.: +49 162 4007480

Unterschrift: *Michael Peter*

Planverfasser:
 Carmen Nagel
 Dipl. Ing. der Architektur (FH)
 Ingling 67, AT-4784 Schardenberg
 Tel.: +49 177 7772304

Unterschrift: *C. Nagel*

geplante Außenwandverkleidung

gesamte Gebäude mit karbonisiertem Holz verkleidet, drei Lattungsbereiche, Trennung durch vorbewitterte Zink-Tropfbleche, Fassandenverkleidung mit 40 mm hinterlüftet, Abstände Lattungshölzer 10 mm, vertikal auf Unterkonstruktion aus Lattung und Konterlattung verschraubt

geplante Attikagestaltung

Attika B 280 mm, Abdeckung mit vorbewitterten Zinkblech, auf Innenseite EPDM aufgebracht, auf Südseite zwei Notüberläufe für begrüntes Flachdach

Geländeverlauf

leicht abschüssiges Gelände nach West, ausgleich über Schraubpfahlfundament

fast keine Bodenversiegelung über Schraubpfähle

Bodenversiegelung mit begrüntem Flachdach überkompensiert

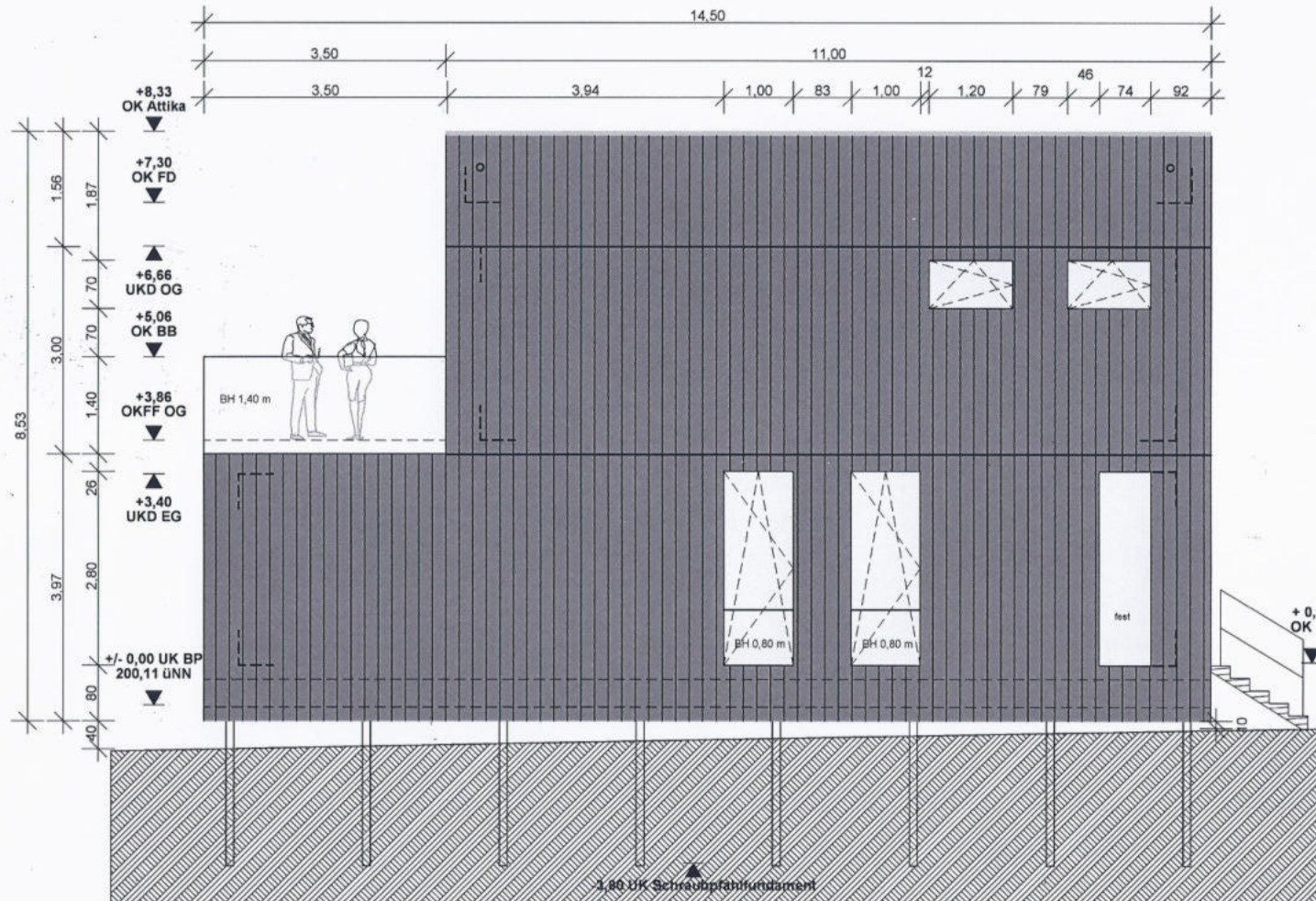
Balkon

Balkonbelag 200 mm hinterlüftete Holzkonstruktion

OK Balkon gleich OK Wohnbereich.

Balkonverglasung Verbundsicherheitsglas (VSG), rahmenlos

Abstand Glasfelder 15 mm



Regenwassernutzung

begrüntes Flachdach von Süd nach Nord mit Gefälle von 2°

nicht sichtbare Fallrohre hinter Fassadenverkleidung

Regenwasser zur Zisterne abgeleitet mit Überlauf zur Muldenversickerung nördlich dem Gebäude

Vereinfachtes
Genehmigungsverfahren
(§ 66 LBauO)
Kreisverwaltung Mainz-Bingen
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

ANSICHT SÜD

Gau-Weinheimer-Straße 3
D-55578 Wolfsheim

M 1:100 auf A4
Planstand: 16.08.2021

Antragsteller:
Michael Peter
Bauherr
In der Eisel 2, D-55411 Bingen
Tel.: +49 162 4007480

Unterschrift:

Planverfasser:
Carmen Nagel
Dipl. Ing. der Architektur (FH)
Ingling 67, AT-4784 Schardenberg
Tel.: +49 177 7772304

Unterschrift:

Grundstücksgrenze:

Grundstücksgrenze = informativ,
Verlauf an der Sole der Böschung zur Gau-Weinheimer-Straße, Abstand ca. 4,70 Metern zum Bürgersteig

Gau-Weinheimer-Straße:

Gau-Weinheimer-Straße = informativ,
Gefälle am Bürgersteig von Nord nach Süd 3,64° bzw. 6,37%, am Bürgersteig vier mittelgroße Laubbäume.

Gebäudeverkleidung:

Lattung 1 = Attika = 1,56 m
Lattung 2 = OG = 3,00 m
Lattung 3 = EG = 3,97 m
NAKAMOTO Seidenholz (Gendai),
karbonisiertes Holz auf Lattung (vertikal) und
Konterlattung (horizontal) mit vertikaler
Ausrichtung

Breite Seidenholz 195 mm
Dicke Seidenholz 15 mm
Abstand zwischen Hölzern jeweils 10 mm

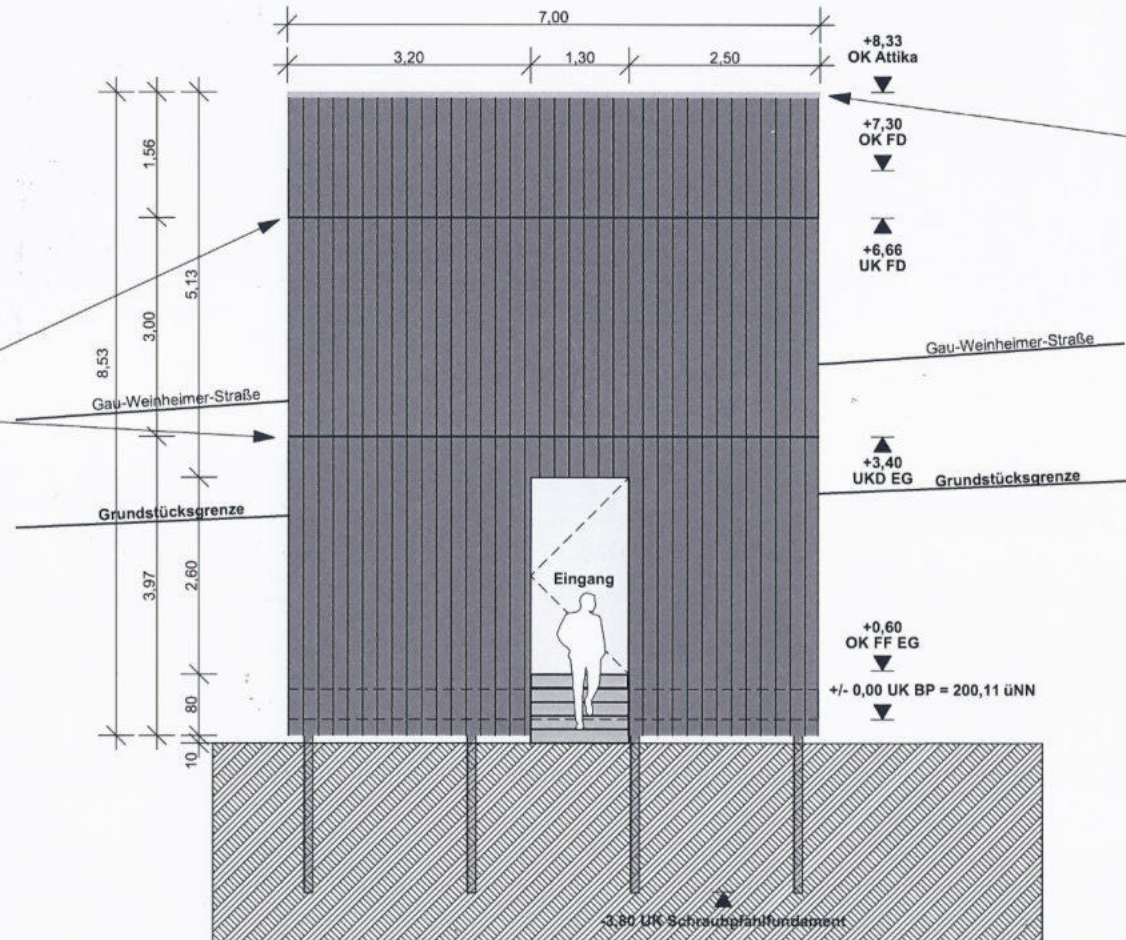
Horizontale Lattentrennung:

Abstand je Lattungsebene 10 mm
Regenwasserableitung durch Z-Profil aus
RHEINZINK vorbewittert, schiefergrau, 1,5 m

Schraubpfahlänge:

gemäß statischen Erfordernissen auf Basis
des Bodengutachtens verlängert auf 3,50 m,
reguläre Länge vom Schraubpfahl 2,10 m

OK Auflageflansch vom Schraubpfahl bei -0,20
verschraubt mit Skelettunterbau der
Bodenplatte (H 200 mm)



Attikaabdeckung:

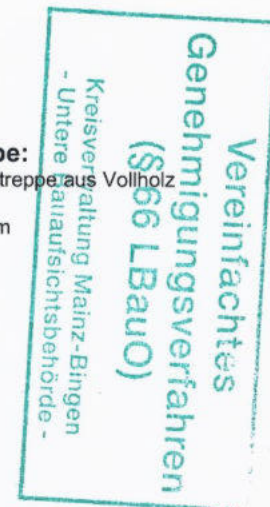
überlappend mit Lattung 1 an deren oberen
Ende mit 70 mm
Material RHEINZINK vorbewittert,
schiefergrau, 1,5 mm

Eingangstür:

transluzentes Verbundsicherheitsglas (VSG)
Türhöhe = 2,60 m
Türöffnung = nach innen öffnend

Eingangstreppe:

5-Stufige Eingangstreppe aus Vollholz
Auftritt 280 mm
Stufenhöhe 180 mm



Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

ANSICHT OST

Gau-Weinheimer-Straße 3
D-55578 Wolfsheim

M 1:100 auf A4
Planstand: 16.08.2021

Antragsteller:
Michael Peter
Bauherr
In der Eisel 2, D-55411 Bingen
Tel.: +49 162 4007480

Unterschrift:

Planverfasser:
Carmen Nagel
Dipl. Ing. der Architektur (FH)
Ingling 67, AT-4784 Schardenberg
Tel.: +49 177 7772304

Unterschrift:

geplantes Schraubpfahlfundament

Holzskelett (Fichte/Douglasie) unter Bodenplatte H 200 mm und B 160 mm, auf Edelstahl-Schraubpfählen KRINNER (punktuelle Dimensionierung gemäß Vorgaben der Tragwerksplanung) keinerlei flächige Bodenversiegelung, Versiegelung durch Schraubpfähle wird durch Gründach überkompensiert

geplanter Dachaufbau (2° Gefälle nach Nord) v.i.n.a.

15 mm Lehmbauplatte, Lehmputz gespachtelt
15 mm OSB3-Platte
40 mm Installationsbene
integriert in 24 mm Lattung + 24 mm Konterlattung (Fichte)
0,5 mm feuchtevariable Dampfbremse SISALEX 303
15 mm OSB3-Platte
520 mm Rippen, Rähm und Schwelle ausgedämmt mit Stopfhanf (Module mit 1.250 mm Breite)
30 mm OSB4-Platte
1,5 mm EPDM-Bahn als Dachabdichtung
extensiv begrüntes Flachdach mit ECOSEDUM-Modulen
Total Dachaufbau (ohne Gründach): 645 mm

U-Wert: = 0,10 W/(m²K) = Passivhausstandard < 0,20 geforderter EnEV-Wert für Dach, d.h. Wärmeschutzverordnung ist erfüllt

geplanter Bodenaufbau v.i.n.a.

0,5 mm feuchtevariable Dampfbremse SISALEX 303
15 mm OSB3-Platte
350 mm Rippen, Rähm und Schwelle ausgedämmt mit Stopfhanf (Module mit 1.250 mm Breite)
30 mm OSB4-Platte
Total Bodenaufbau: 395,5 mm

U-Wert: = 0,14 W/(m²K) = Passivhausstandard < 0,24 geforderter EnEV-Wert für Außenwandfläche, da keine Bodenplatte gegen Erdreich, d.h. Wärmeschutzverordnung ist erfüllt

geplanter Attikaaufbau

H 1.000 mm über OK FD (ohne ECOSEDUM-Begrünung)
1 mm Abdeckung aus Zink (vorbewittertes RHEINZINK)
1,5 mm EPDM freiliegend unter Dachbegrünung, direkt auf abschliessender OSB4-Platte

geplanter Außenwandaufbau v.i.n.a.

15 mm Lehmbauplatte, Lehmputz gespachtelt
15 mm OSB3-Platte
40 mm Installationsbene
integriert in 24 mm Lattung + 24 mm Konterlattung (Fichte)
0,5 mm feuchtevariable Dampfbremse SISALEX 303
15 mm OSB3-Platte
320 mm Rippen, Rähm und Schwelle ausgedämmt mit Stopfhanf (Module mit 1.250 mm Breite)
15 mm OSB4-Platte
40 mm Luft-Zirkulationsbene
integriert in 24 mm Lattung + 24 mm Konterlattung (Fichte)
15 mm carbonisiertes Holz (Seidenholz), vertikal verbaut, thermisch behandelt NAKAMOTO
Total Außenwandaufbau: 491,5 mm

U-Wert: = 0,14 W/(m²K) = Passivhausstandard < 0,24 geforderter EnEV-Wert für Außenwände, d.h. Wärmeschutzverordnung ist erfüllt

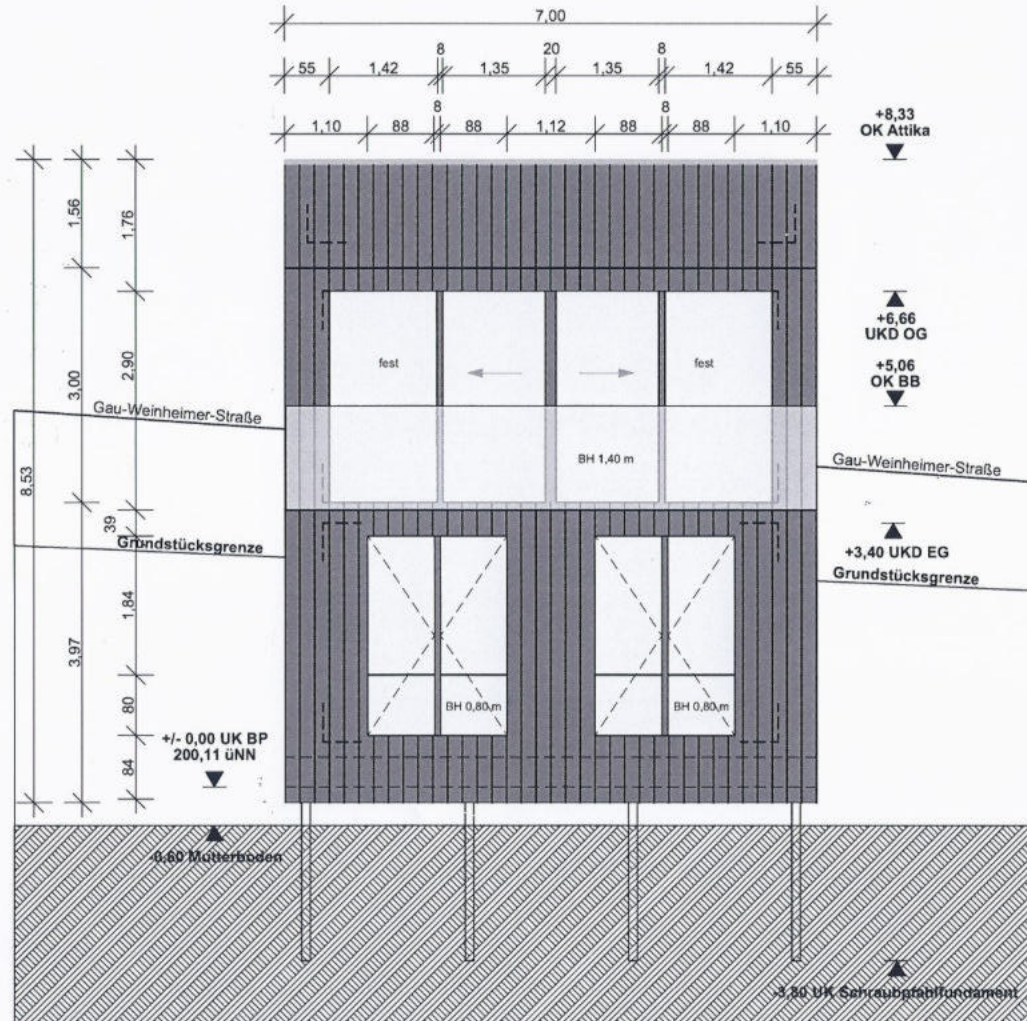
geplante Brüstung auf Balkon

rahmenloses Verbundsicherheitsglas (VSG) 17,52 mm
Abstand zwischen Glasfeldern 15 mm

geplante Fenster

Rahmen aus Holz oder Aluminium, Dreifachverglasung

U-Wert: = 0,80 W/(m²K) = Passivhausstandard < 1,30 geforderter EnEV-Wert für Fenster, d.h. Wärmeschutzverordnung ist erfüllt



Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

Gau-Weinheimer-Straße 3
D-55578 Wolfsheim

ANSICHT WEST

M 1:100 auf A4
Planstand: 16.08.2021

Antragsteller:
Michael Peter
Bauherr
In der Eisel 2, D-55411 Bingen
Tel.: +49 162 4007480

Unterschrift:

Michael Peter

Planverfasser:
Carmen Nagel

Dipl. Ing. der Architektur (FH)
Ingling 67, AT-4784 Schardenberg
Tel.: +49 177 7772304

Unterschrift:

C. Nagel

Vereinfachtes
Genehmigungsverfahren
(§ 66 BBAUO)
Kreisverwaltung Mainz-Bingen
- Untere Bauaufsichtsbehörde -