

# EXPOSÉ

## Seniorenquartier Ortsmitte Queidersbach

### Bauabschnitt 2



Hauptstraße 63 - 69

66851 Queidersbach

## Standortbeschreibung

Die Gemeinde Queidersbach, welche bereits im Jahre 976 erstmals urkundlich erwähnt wurde, hat rund 2.800 Einwohner und ist damit eine der größeren verbandsangehörigen Gemeinden in der Verbandsgemeinde Landstuhl.

Der einladende Ort liegt in einem natürlichen Wiesental mit dem Bächlein Queidersbach, umgeben von einer malerischen Wald- und Hügellandschaft. Knapp zwei Drittel der 1500 ha umfassenden Gemarkung ist mit Wald bedeckt. Dieses außergewöhnliche Naturgebiet verfügt über ein großes Netz von markierten Wanderwegen.

Unweit des Dorfes ragt aus dem Wald das Naturdenkmal und die Naturbühne Falkenstein, eine aus drei riesigen Felsbrocken bestehende Felskulisse, wo regelmäßig Theaterstücke aufgeführt werden. Hier befindet sich das bundesweit ausgezeichnete Sport- und Freizeitzentrum Falkenstein. Die Anlage verfügt z.B. über einen Waldspielplatz, eine Brunnenanlage mit Wassertretanlage, Turnier- und Dressurplatz sowie eine Tennisanlage.



Der Ort ist „staatlich anerkannte Touristikgemeinde“ in der Ferienregion Pfälzerwald – Sickinger Höhe, und verfügt über eine sehr gute allgemeine Infrastruktur.

Eine Tankstelle, Kindergarten, Schulen, Apotheke und Ärzte sowie mehrere Einzelhandelsgeschäfte und Handwerksbetriebe sind zentral im Ort zu finden.

Das geplante Bauvorhaben soll an diese perfekte Infrastruktur unmittelbar anschließen.

Der Neubau ist direkt neben dem Dorfplatz geplant, in absolut zentraler Lage. Die ebenfalls neu geplante Park- und Grünanlage, welche im Zuge der Baumaßnahme entsteht, schließt direkt an den begrünten Dorfplatz an, sodass mitten im Ort eine hochwertige und beispiellose Grünfläche entsteht, welche nicht nur den künftigen Bewohnern des Seniorenquartiers zur Verfügung stehen soll.



Nur wenige Meter in südlicher Richtung vom geplanten Neubau entfernt steht das Seniorenzentrum von Queidersbach, welches vom Deutschen Roten Kreuz betrieben wird, und neben 38 Bewohnerzimmern auch eine großzügige Cafeteria bietet.

Daran schließt unmittelbar ein großer WASGAU Supermarkt an. Dieser kann als „Vollsortimentanbieter“ sämtliche Produkte für das tägliche Leben vorweisen. Auch hier gibt es, im Gebäude der Wasgau eingegliedert, eine großzügige Cafeteria, die auch regelmäßig von den Bewohnern des Seniorenheims genutzt wird.

Auf der anderen Straßenseite befindet sich neben dem Rathaus der Ortsgemeinde eine Niederlassung der Sparkasse Kaiserslautern, welche mit Kundenschalern, Geldautomat, usw. für alle finanziellen Belange sorgen kann.

In östlicher Richtung, direkt hinter der geplanten Einrichtung für betreutes Wohnen, liegt die Kirche und Pfarrei „Heiliger Franz von Assisi“, welche innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen ist.



Auf dem Gelände des Dorfplatzes ist zudem noch eine kleine Bar mit Sitzplätzen im Innen- und Außenbereich untergebracht, wo es u.a. auch Kaffee und Kuchen gibt.

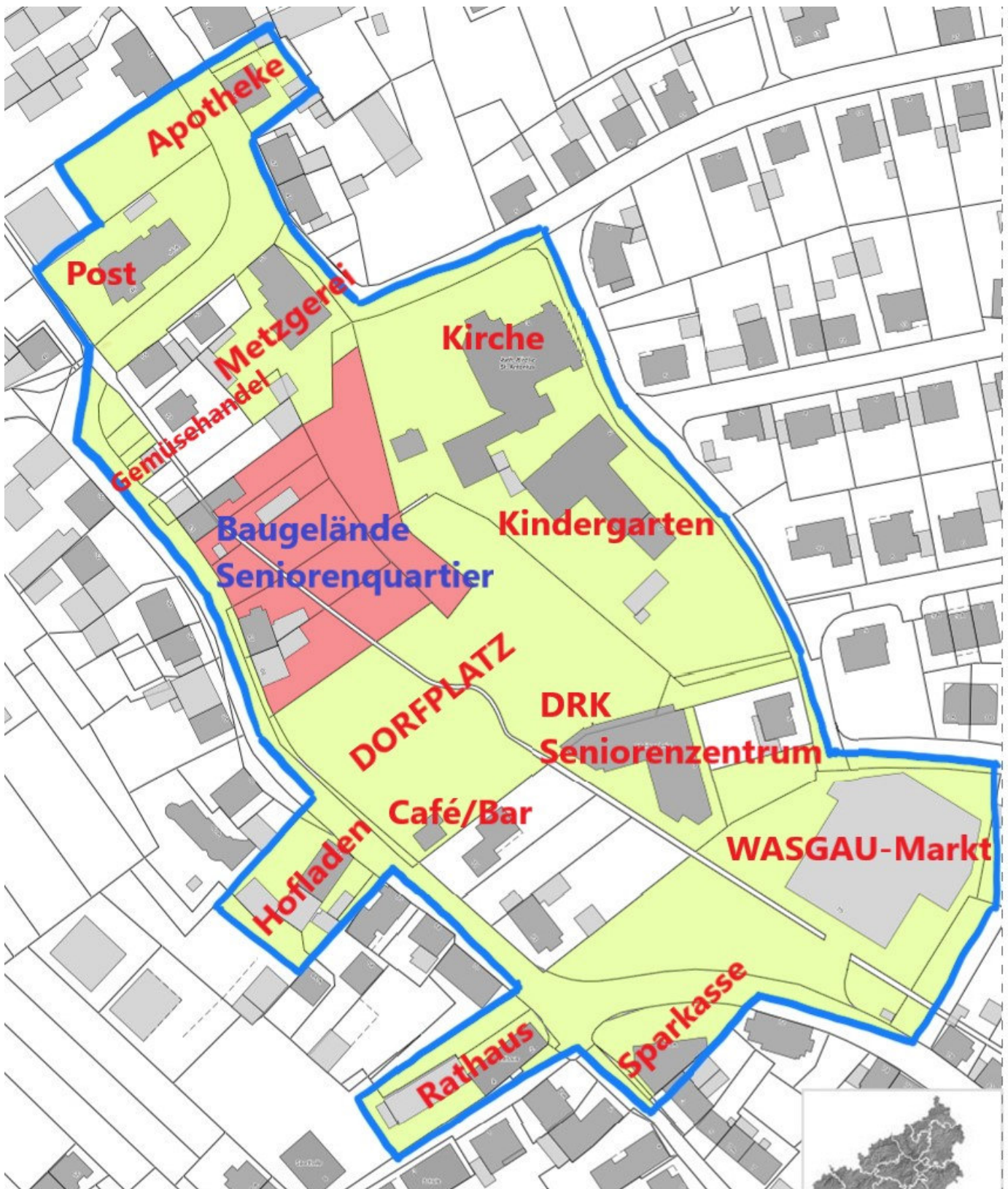
Das neu geplante Bauvorhaben in Queidersbach befindet sich im Ortskern der Gemeinde, und gliedert sich nun perfekt in diese nahezu unübertreffliche Konstellation nahtlos ein. Durch die absolut zentrale Lage und der unmittelbar anschließenden Infrastruktur zeichnet sich ein perfekter Standort für das Projekt ab, welches sich in zwei Bauabschnitte gliedert:

1. Bauabschnitt: DRK-Neubau mit 12 Wohneinheiten für eine ambulant betreute Wohngruppe und betreutem Wohnen, südlich des Bachlaufs
2. Bauabschnitt: **Einrichtung für betreutes Wohnen, mit insgesamt 19 Wohneinheiten, nördlich des Bachlaufs**

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich

- Einkaufsmöglichkeiten, Wasgau-Markt mit Cafeteria
- Metzgerei
- Hofladen
- Gemüsehändler
- DRK Seniorenzentrum mit Cafeteria
- DRK Neubau für ambulant betreute Wohngruppe (Bauabschnitt 1)
- Café/Bar „Dorfkind“ auf dem Dorfplatz
- Parkanlage
- Rathaus
- Apotheke
- Ärzte
- Kirche
- Post
- Bank
- Friseur
- Bäckerei

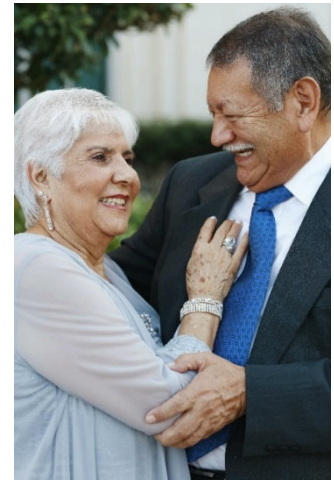




## Wohnen in bester Betreuung!

Trotz einer gesundheitlichen Einschränkung im Alter noch alleine und selbständig in der eigenen Wohnung zu leben scheint für viele ältere Menschen ein unerfüllbarer Traum zu sein.

Die Einrichtung „Betreutes Wohnen“ garantiert eine größtmögliche Unabhängigkeit, schenkt aber gleichzeitig das gute Gefühl, nicht alleine zu sein und bei Bedarf entsprechende Hilfe zu bekommen. Die schöne und ruhige, aber vor allem zentrale Lage in Queidersbach ermöglicht ungestörtes und unkompliziertes Wohnen und bei Bedarf die entsprechende seniorenrechtliche Unterstützung.



## Privatsphäre als höchstes Gut!

Sie können als zubuchbare Leistungen über das DRK eine Haushaltshilfe, sowie diverse Pflegehilfen in Anspruch nehmen, die Ihnen das Leben erleichtern. Ihre Privatsphäre ist dabei immer das höchste Gut, denn wer nicht auf Hilfe angewiesen ist, wird wie bisher zu Hause nur wenig vom pflegerischen Umfeld bemerken.

Aber auch wenn Sie noch rüstig sind und Ihr Leben weitgehend selbst organisieren können, ist es doch ein gutes Gefühl, wenn kompetente Hilfe immer in greifbarer Nähe ist.

Über das ebenfalls zubuchbare Notrufsystem ist ein Bewohner rund um die Uhr mit qualifiziertem Pflegepersonal verbunden. Sonstige Leistungen, wie Grund- und Behandlungspflege, oder hauswirtschaftliche Hilfen können angefordert werden, ebenso wie z.B. Friseurtermine. In einem separaten Betreuungsvertrag mit dem DRK werden Zusatzleistungen geregelt, die je nach Bedarf in Anspruch genommen werden können.



Die Mitarbeiter der Verwaltung der angrenzenden DRK-Sozialstation stehen bei allen Angelegenheiten oder komplizierten Sachverhalten mit Rat und Tat zur Seite.

Gewünschte anderweitige Hilfen können von der DRK Sozialstation erbracht werden.

Aktivitäten, um am öffentlichen Leben teilzunehmen, werden z.B. durch das DRK über das benachbarte Seniorenheim, angeboten. Die persönliche, pflegerische und soziale Beziehung zwischen den Bewohnern, den Bezugspersonen und dem Pflegepersonal ist von besonderer Bedeutung, und wird vom DRK zielgerichtet so gehandhabt.

## Objektbeschreibung (Bauabschnitt 2)

Der Bauabschnitt 2 bietet in **11 Einzelwohnungen** und je nach Bedarf **8 Partnerwohnungen** eine senioren- und behindertengerechte Wohnmöglichkeit. Die Wohnungen sind zwischen 50 und 83 qm groß, und werden in begrenzter Stückzahl zum Kauf oder zur Miete angeboten.



**Alle Wohnungen sind barrierefrei und verfügen jeweils über einen offenen Wohnbereich mit Küchenzeile, ein separates Schlafzimmer, ein eigenes behindertengerechtes Duschbad, einen Abstellraum, sowie entweder Balkon oder Terrasse. Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für mehr Helligkeit.**

Zusätzlich sind alle Wohnungen mit einer Sprechanlage, und Anschlüssen für Telefon, Fernsehen, und Internet ausgestattet, und verfügen zudem über einen eigenen Waschmaschinenanschluss.

Jede Wohnung kann persönlich eingerichtet werden.

Das komplette Gebäude wird barrierefrei errichtet, und verfügt über einen Aufzug für die oberen Stockwerke.

Alle Bereiche, insbesondere die Wohnungen, sind auf die Anforderungen abgestimmt, die das Alter mit sich bringt, und bieten den Bewohnern einen Platz zum Wohlfühlen.

Neben dem Eingangsbereich des Gebäudes befindet sich ein großzügiger Aufenthaltsbereich mit Kaffeeautomat, welcher unabhängig von allen Bewohnern genutzt werden kann.

Die neu geplante Grün- und Parkanlage ist hervorragend geeignet für kleinere Spaziergänge, bietet aber auch die Möglichkeit, sich an ruhige Plätze zurückzuziehen.

Die Wohnform „Betreutes Wohnen“ ist für ältere Menschen geeignet, die noch in der Lage sind selbständig zu leben, aber zu ihrer Sicherheit bei Bedarf Hilfe anfordern können.

Alle Wohnungen sind wie folgt ausgestattet, bzw. beinhalten folgende Grundleistungen:

- Terrasse oder Balkon
- Barrierefreiheit in allen Bereichen
- Einbauküche in jeder Wohnung
- Abstellraum in jeder Wohnung
- Pflegeleichte und rollstuhlgerechte Laminat- und Fliesenbeläge
- Elektrische Rollläden
- Telefonanschluss
- Sprechanlage
- Fernseh- und Internetanschluss
- Teilweise praktische Schiebetüren
- Im Bad rollstuhlgerechte sanitäre Sonderausstattung, barrierefreie Dusche
- Fußbodenheizung
- Heizung über Luft-Wärmepumpe
- Waschmaschinenanschluss
- Breite Flure
- Aufzug in alle Stockwerke
- Gemeinschaftsraum mit Kaffeeautomat
- Flachdach mit Dachbegrünung
- Großzügige Außenanlage und Freibereich mit Sitzmöglichkeiten, sowie ein daran angrenzender Bauerngarten mit Kräuter- und Blumenbeeten





## Übersicht der Wohnungen

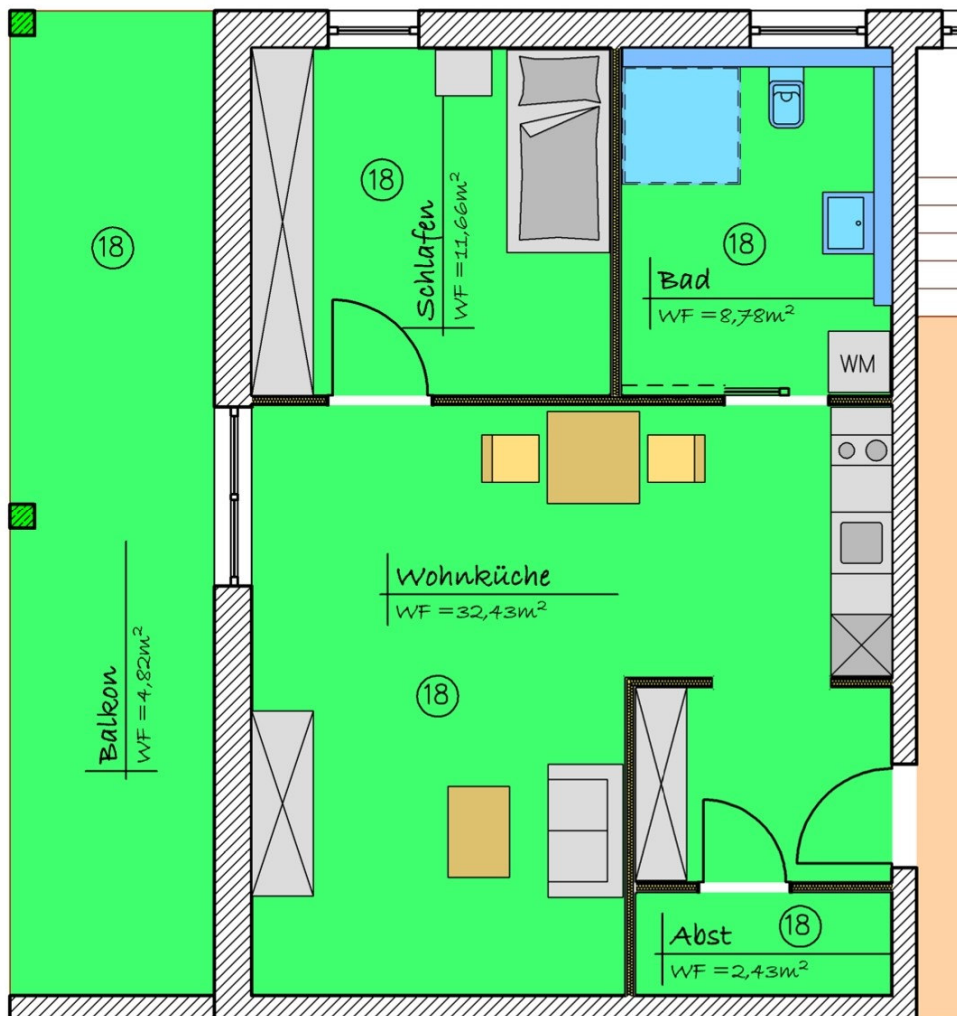
Die Wohnungen sind farblich unterschiedlich gekennzeichnet, damit sie in den jeweiligen Stockwerken der folgenden Gesamtübersicht gut zu finden sind.

### WOHNUNG TYP 1

Wohnungsnummer

- 1 im Erdgeschoss, ca. 50m<sup>2</sup>
- 14 im Obergeschoss, ca. 60m<sup>2</sup>
- 18 im Dachgeschoss, ca. 60m<sup>2</sup>

**Einzelwohnung**



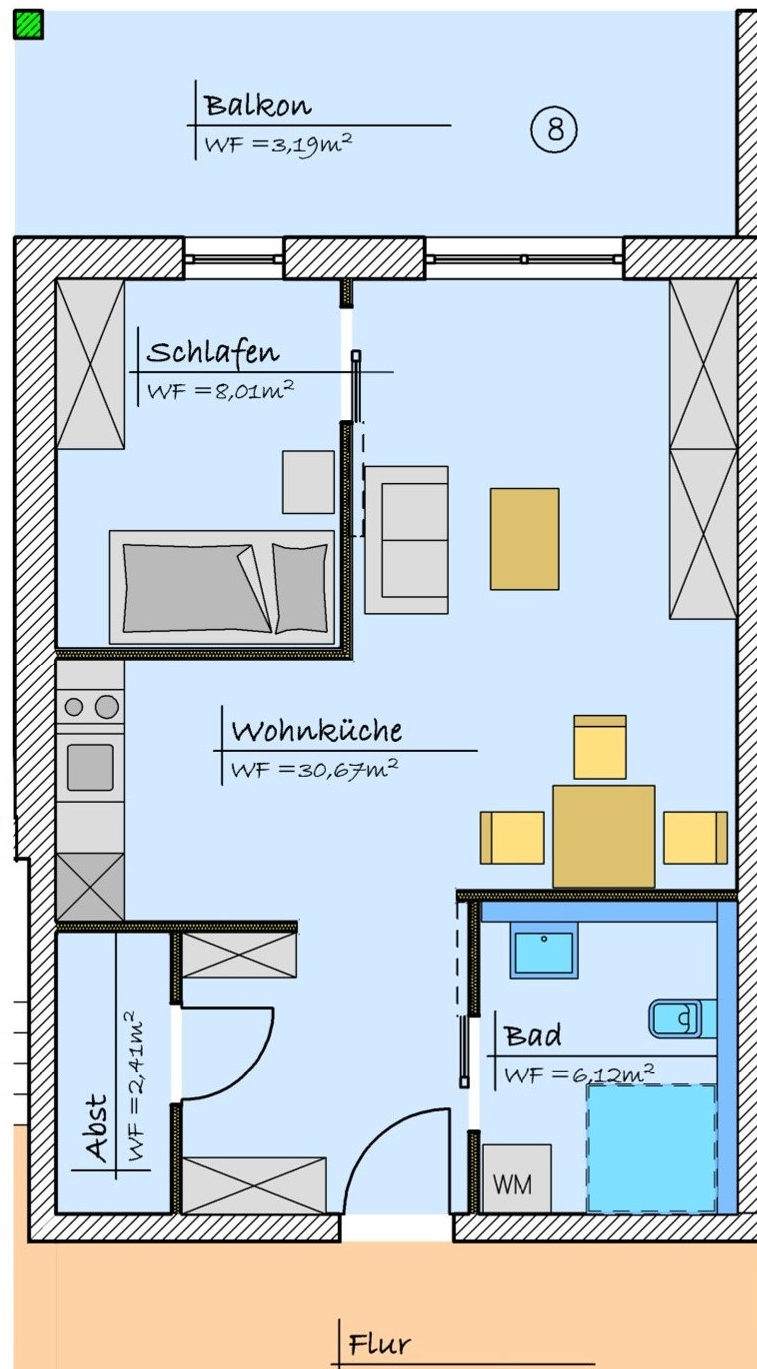
## WOHNUNG TYP 2

Wohnungsnummer

2 / 3 / 5 / 6 im Erdgeschoss

8 / 9 / 11 / 12 im Obergeschoss

Einzelwohnung, ca. 50m<sup>2</sup>



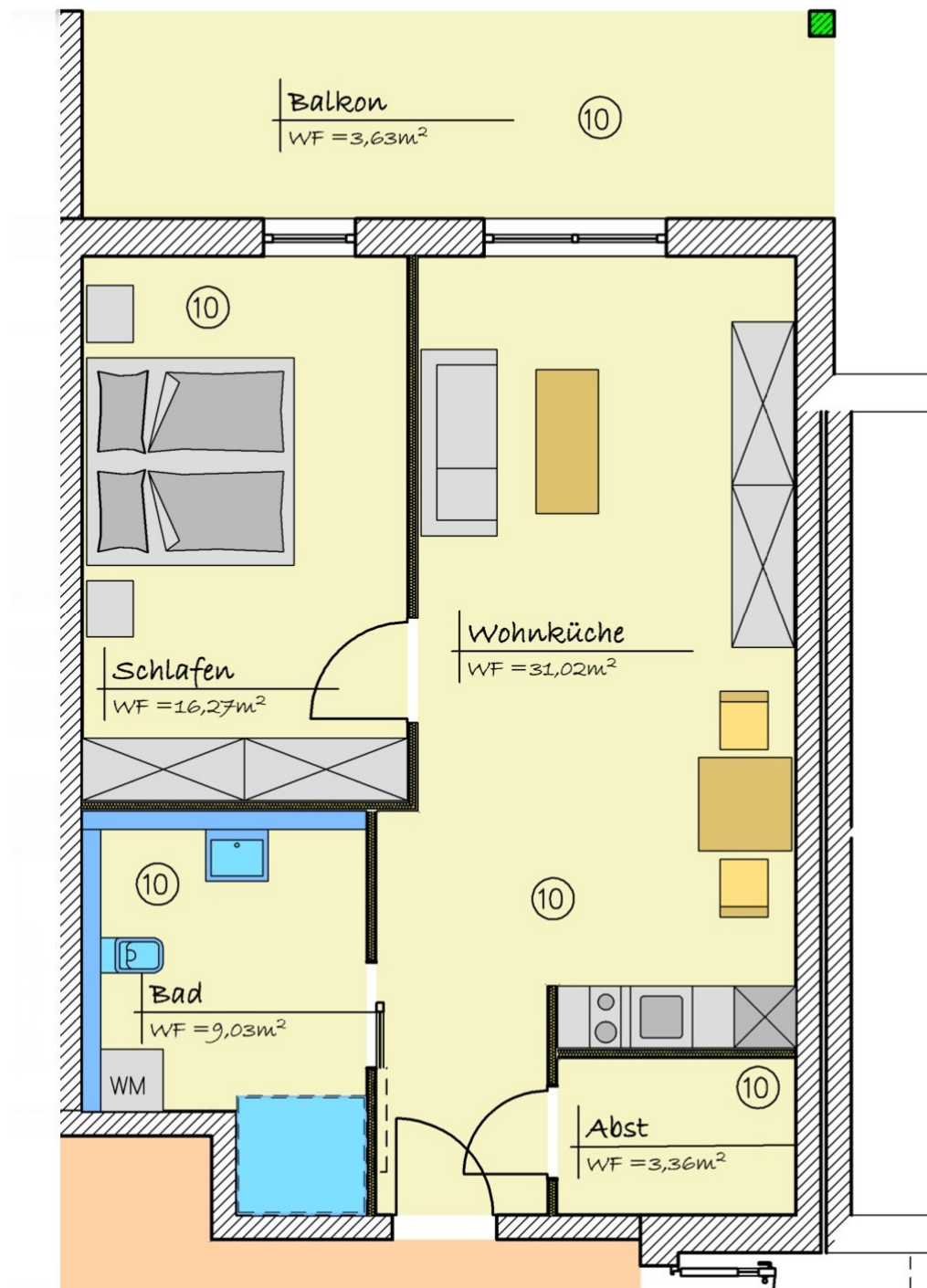
## WOHNUNG TYP 3

Wohnungsnummer

4 im Erdgeschoss

10 im Obergeschoss

**Partnerwohnung, ca. 63m<sup>2</sup>**



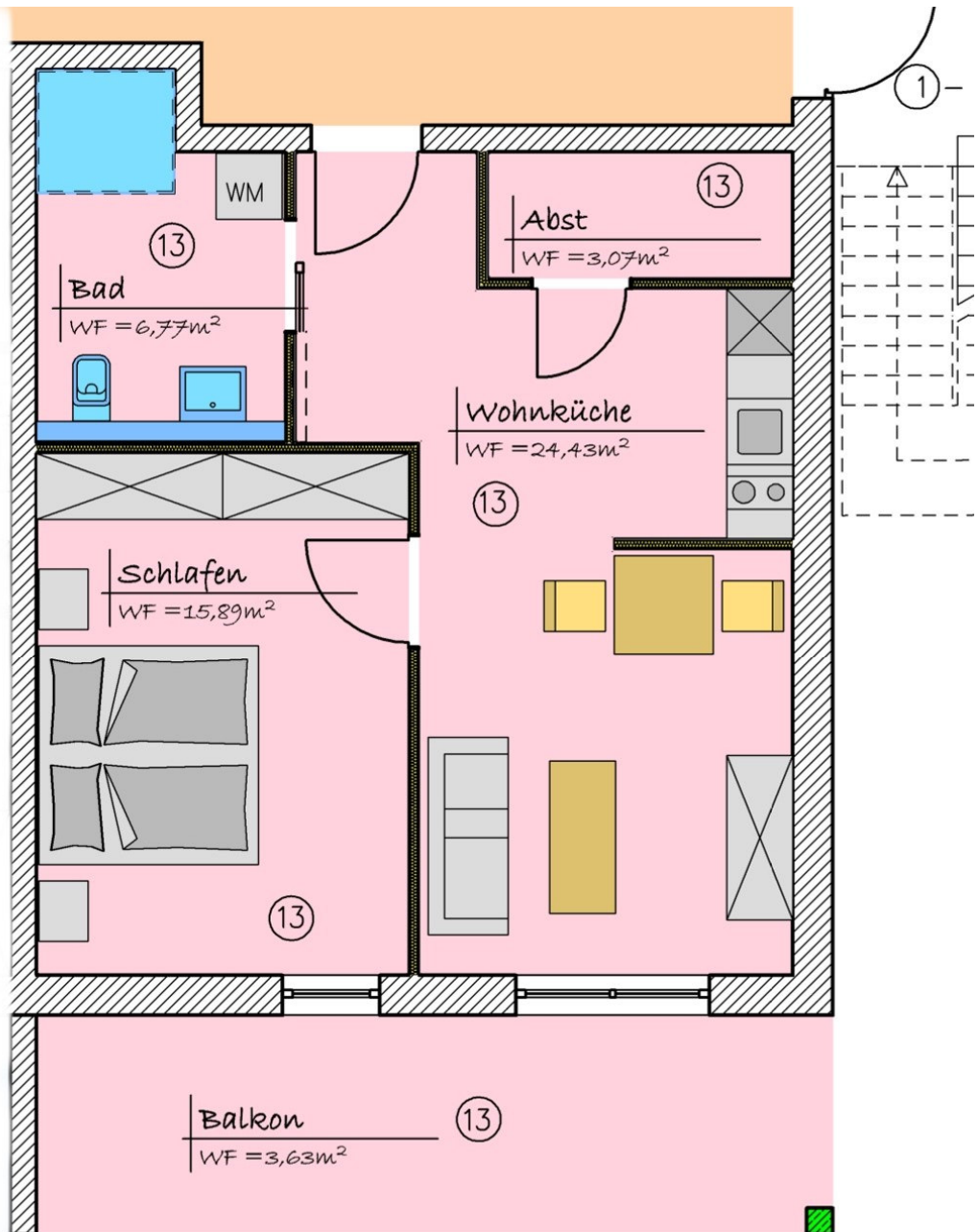
## WOHNUNG TYP 4

Wohnungsnummer

7 im Erdgeschoss

13 im Obergeschoss

**Partnerwohnung, ca. 54m<sup>2</sup>**



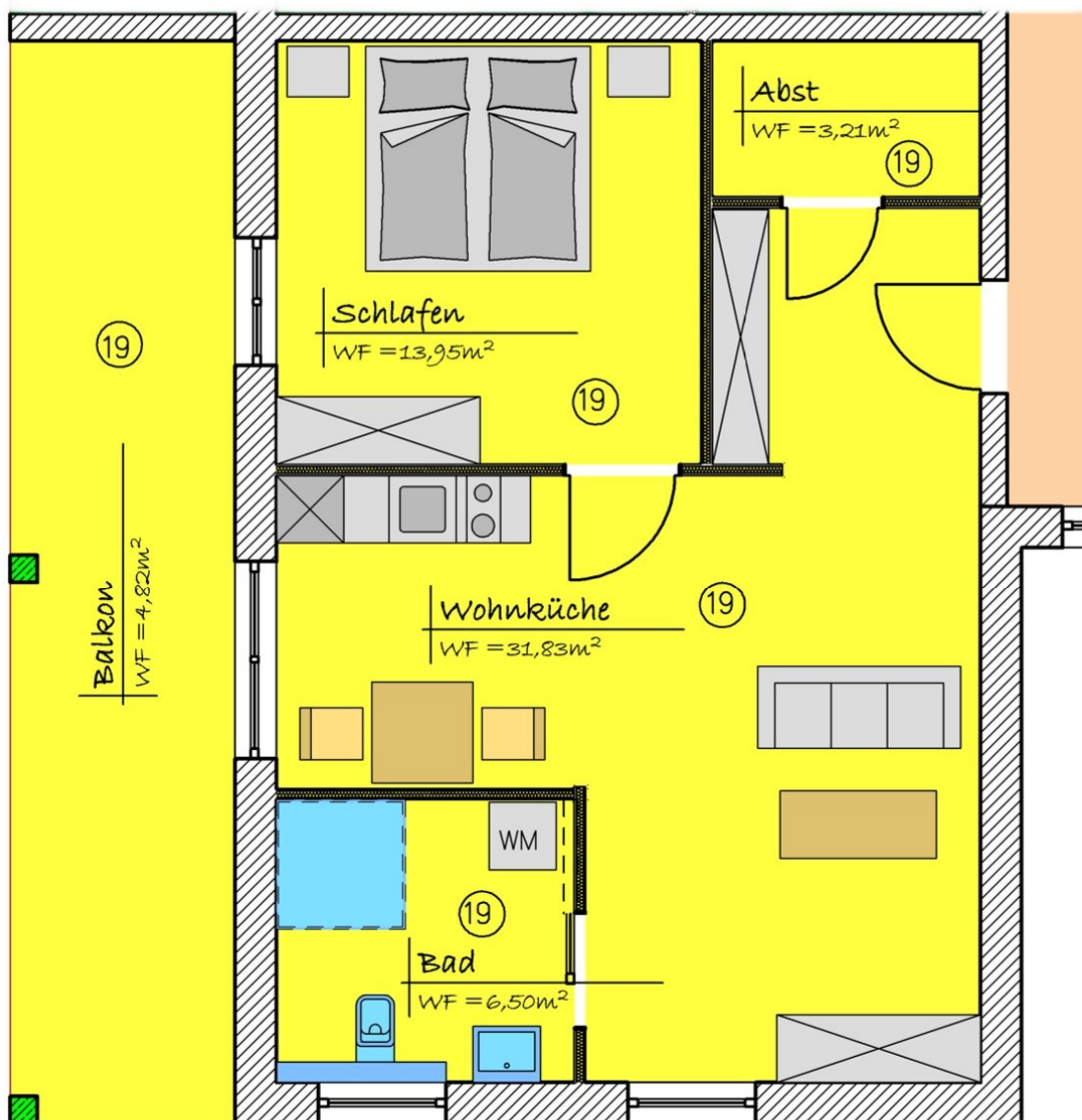
## WOHNUNG TYP 5

Wohnungsnummer

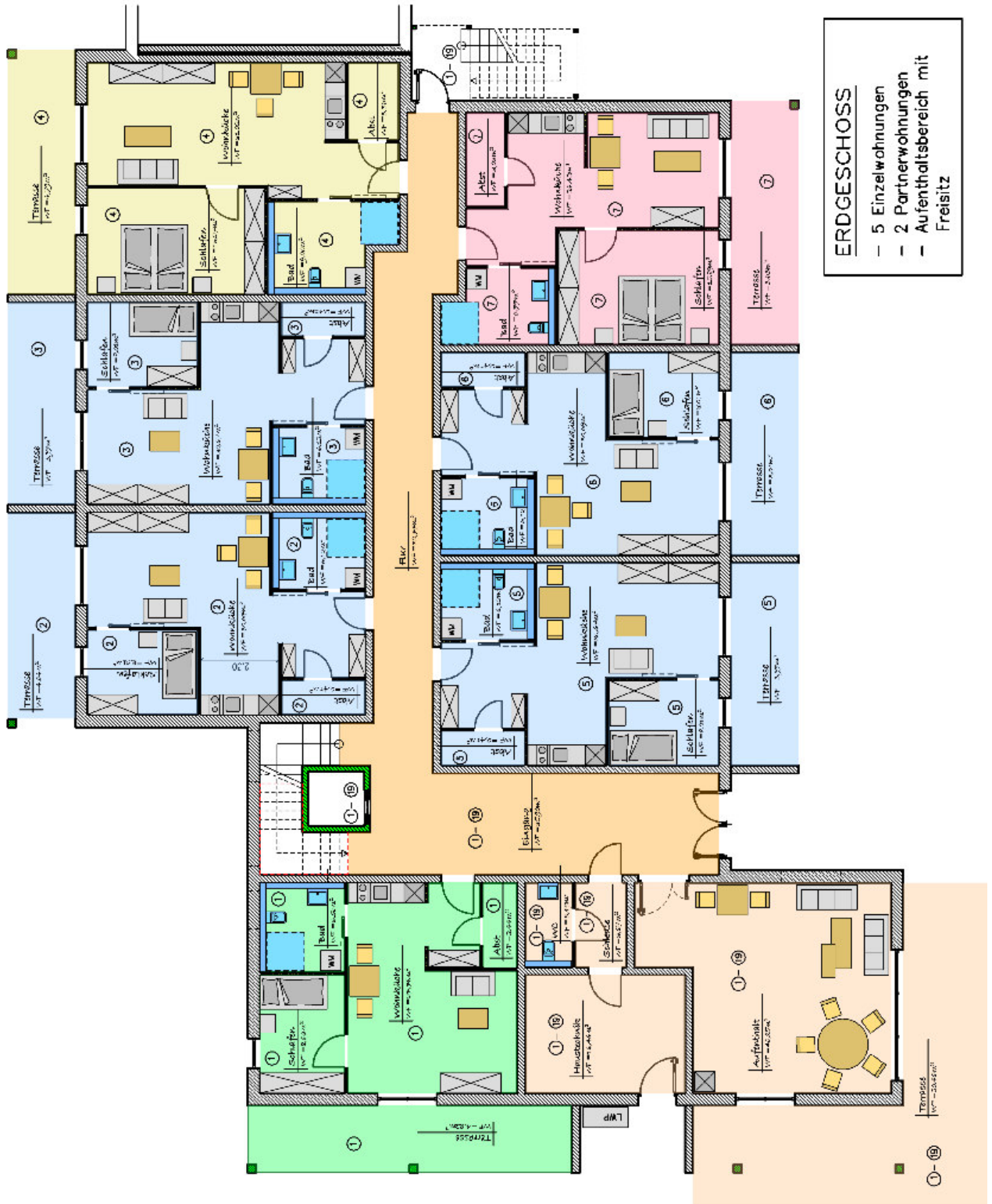
15 im Obergeschoss

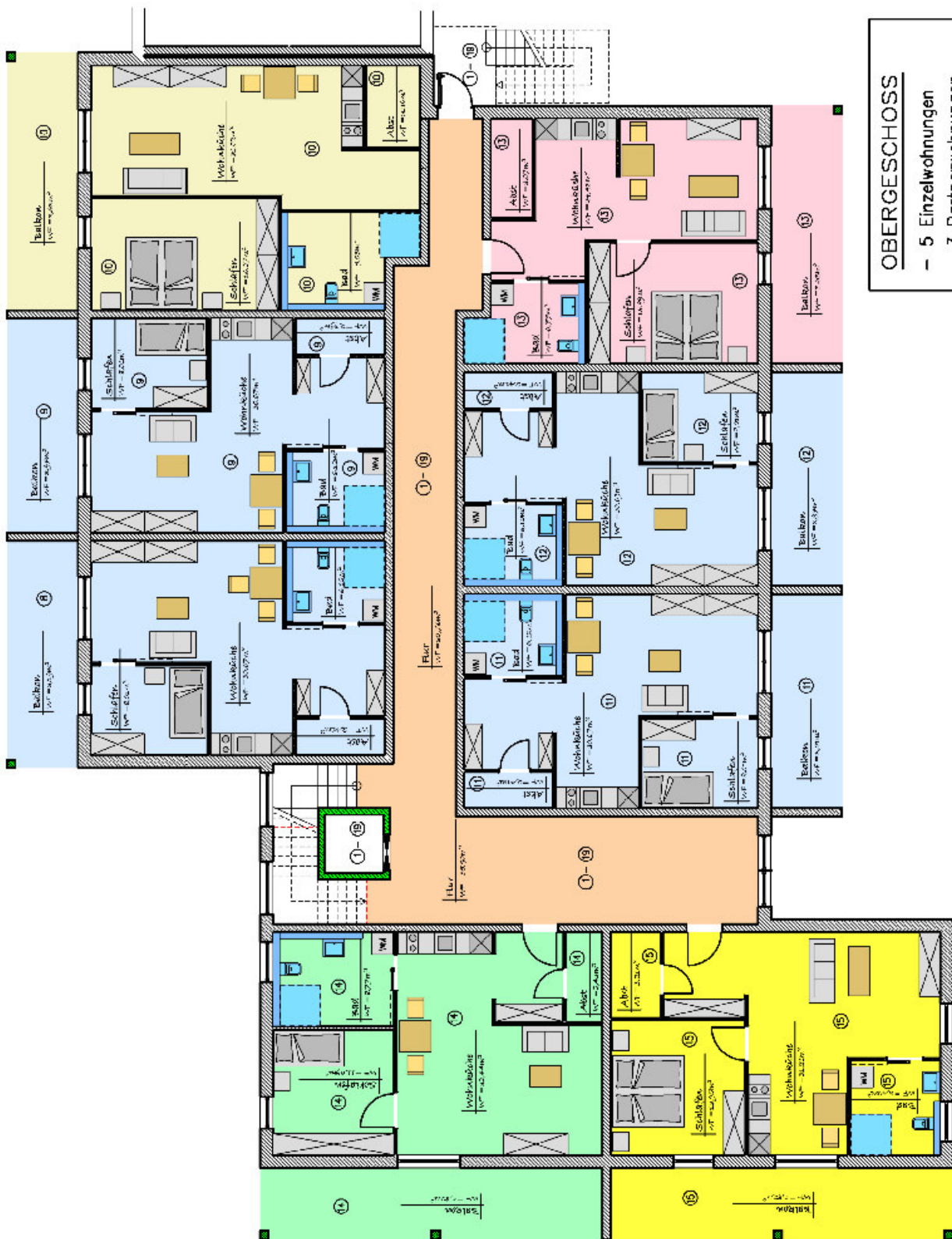
19 im Dachgeschoss

**Partnerwohnung, ca. 60<sup>2</sup>**

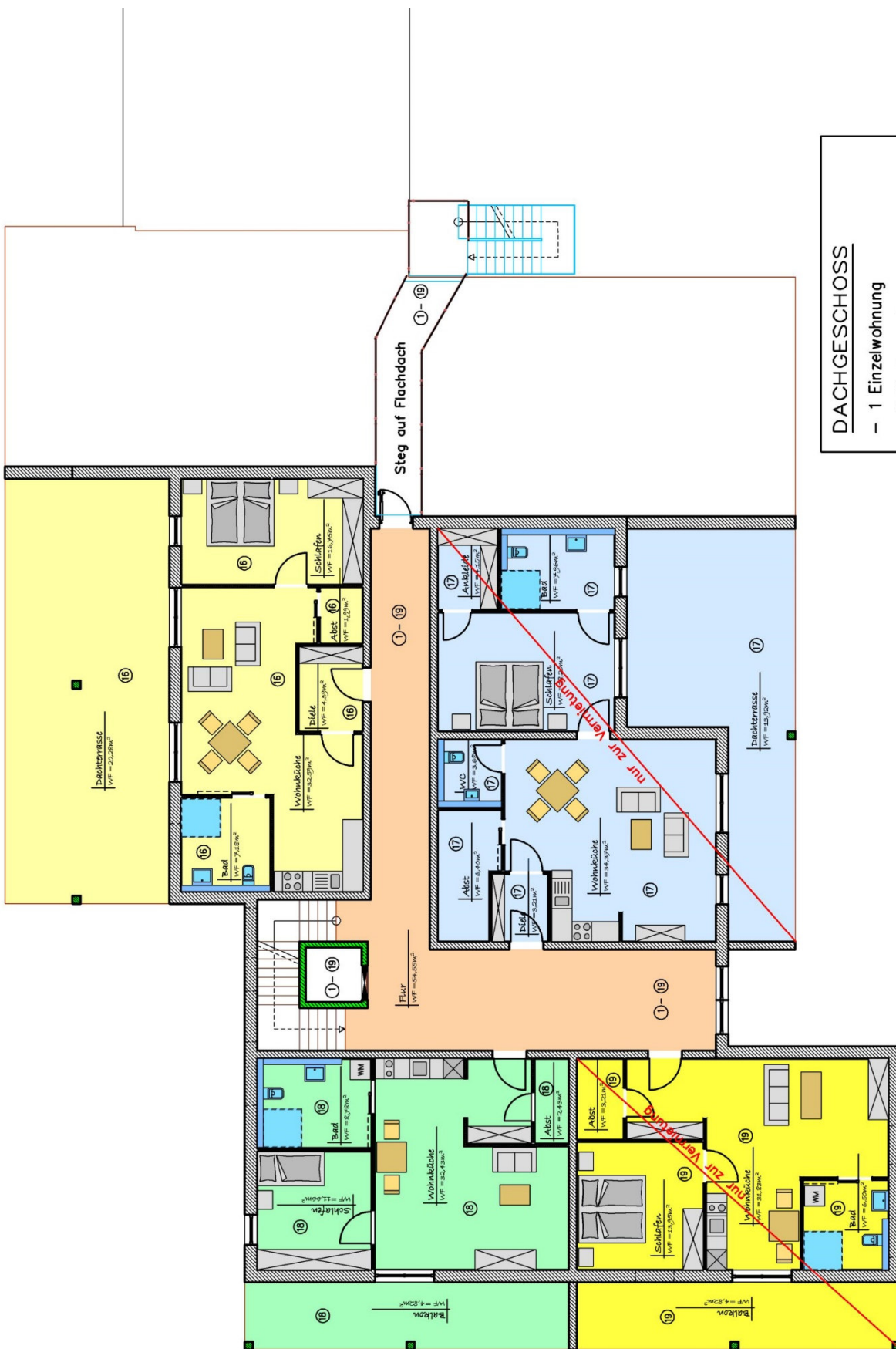


# Gesamtübersicht der Stockwerke





**OBERGESCHOSS**  
 - 5 Einzelwohnungen  
 - 3 Partnerwohnungen



**DACHGESCHOSS**

- 1 Einzelwohnung
- 3 Partnerwohnungen (zwei davon nur zur Vermietung)





Bauabschnitt 2





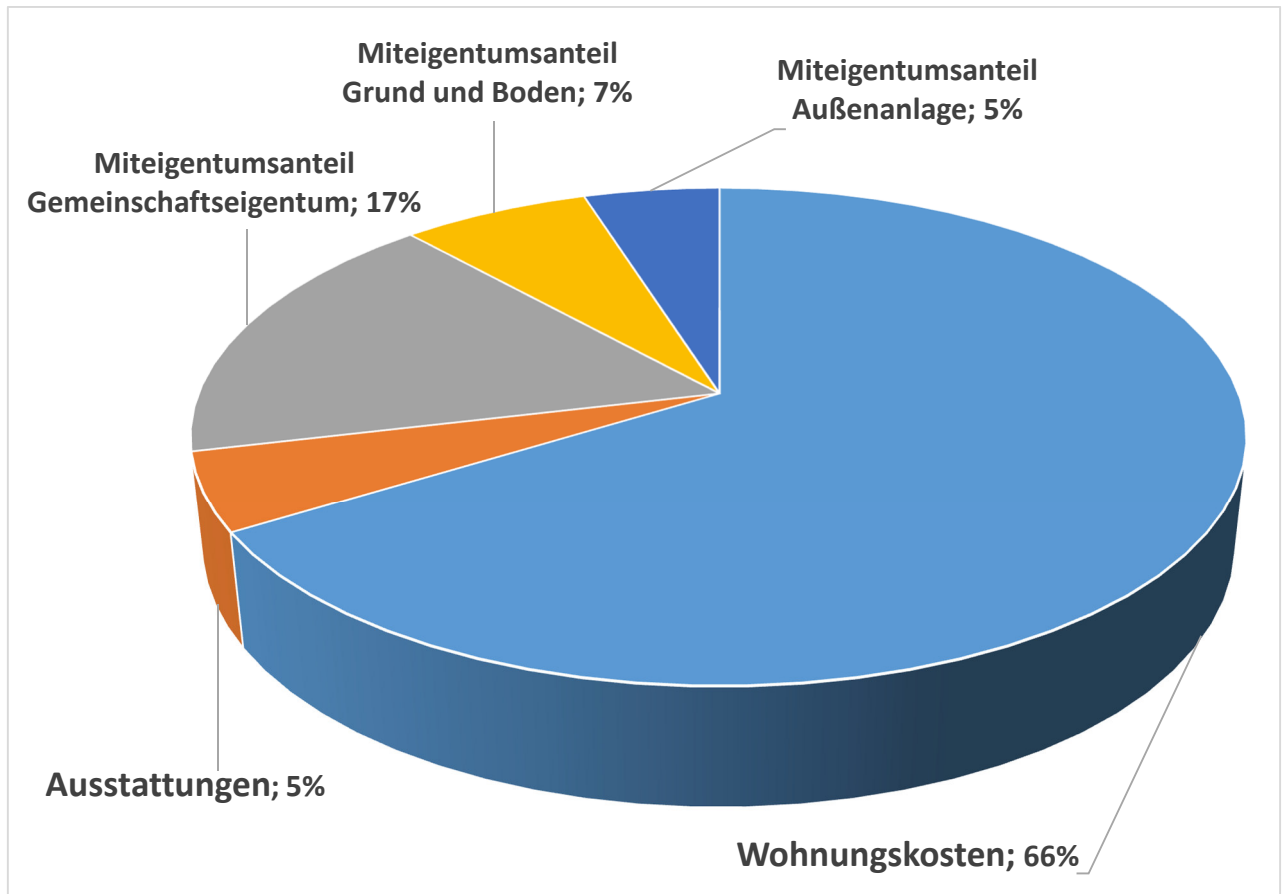
Bauabschnitt 2



## Verkaufspreise

Im Kaufpreis enthalten sind die schlüsselfertige Herstellung gemäß den genehmigten Bauplänen, sämtliche Baunebenkosten, sowie sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten für die erstmalige Herstellung.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:



		<b>Wohnfläche</b>	<b>Angebotspreis</b>
<b><u>ERDGESCHOSS</u></b>			
Whg 01	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	235.000 €
Whg 02	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	235.000 €
Whg 03	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	235.000 €
Whg 04	Partnerwohnung	63m <sup>2</sup>	298.000 €
Whg 05	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	235.000 €
Whg 06	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	235.000 €
Whg 07	Partnerwohnung	54m <sup>2</sup>	250.000 €

## OBERGESCHOSS

Whg 08	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	235.000 €
Whg 09	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	235.000 €
Whg 10	Partnerwohnung	63m <sup>2</sup>	298.000 €
Whg 11	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	235.000 €
Whg 12	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	235.000 €
Whg 13	Partnerwohnung	54m <sup>2</sup>	250.000 €
Whg 14	Einzelwohnung	60m <sup>2</sup>	285.000 €
Whg 15	Partnerwohnung	60m <sup>2</sup>	285.000 €

## DACHGESCHOSS

Whg 16	Partnerwohnung	83m <sup>2</sup>	390.000 €
Whg 17	Partnerwohnung		-----
Whg 18	Einzelwohnung	60m <sup>2</sup>	285.000 €
Whg 19	Partnerwohnung		-----

### **Anmerkung:**

**Die angegebene Wohnfläche bezeichnet die reine Wohnfläche der Wohnungen, ohne die anteiligen Miteigentumsanteile des Grundstücks und der Allgemeinflächen.**

**Im Angebotspreis sind jedoch sämtliche Miteigentumsanteile berücksichtigt.**

---

## **Mietpreise**

Der Mietpreis (Kaltmiete ohne Nebenkosten) setzt sich zusammen aus der Nettogrundmiete je Wohnung, zzgl. den anteiligen Allgemeinflächen.

### **Kaltmiete**

## ERDGESCHOSS

WHG 01	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	920 €
WHG 02	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	920 €
WHG 03	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	920 €
WHG 04	Partnerwohnung	63m <sup>2</sup>	1.160 €
WHG 05	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	920 €
WHG 06	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	920 €
WHG 07	Partnerwohnung	54m <sup>2</sup>	990 €

## OBERGESCHOSS

WHG 08	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	920 €
WHG 09	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	920 €
WHG 10	Partnerwohnung	63m <sup>2</sup>	1.160 €
WHG 11	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	920 €
WHG 12	Einzelwohnung	50m <sup>2</sup>	920 €
WHG 13	Partnerwohnung	54m <sup>2</sup>	990 €
WHG 14	Einzelwohnung	60m <sup>2</sup>	1.110 €
WHG 15	Partnerwohnung	60m <sup>2</sup>	1.110 €

## DACHGESCHOSS

WHG 16	Partnerwohnung	83m <sup>2</sup>	1.500 €
WHG 17	Partnerwohnung	92m <sup>2</sup>	1.700 €
WHG 18	Einzelwohnung	60m <sup>2</sup>	1.110 €
WHG 19	Partnerwohnung	60m <sup>2</sup>	1.110 €

Die Kautionshöhe beträgt jeweils drei Kaltmieten.

---

Räumliche und preisliche Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Maßstabsgetreue Pläne, Einzelnachweise, sowie eine ausführliche Bau- und Leistungsbeschreibung können bei Bedarf angefordert werden.

Der Verkauf der Wohneinheiten erfolgt provisionsfrei.

Baubeginn geplant:	Frühjahr	2024
Bezugsfertigkeit geplant:	Winter	2026

---

Ihr Ansprechpartner

**MARKUS FOLZ**

Planungsbüro

Barbarossastraße 21a

66851 Queidersbach

06371 – 56 06 200

0151 – 22 66 44 44

info@easyhome24.de