

Wohnen im Kulturdenkmal





Luftbild 1964

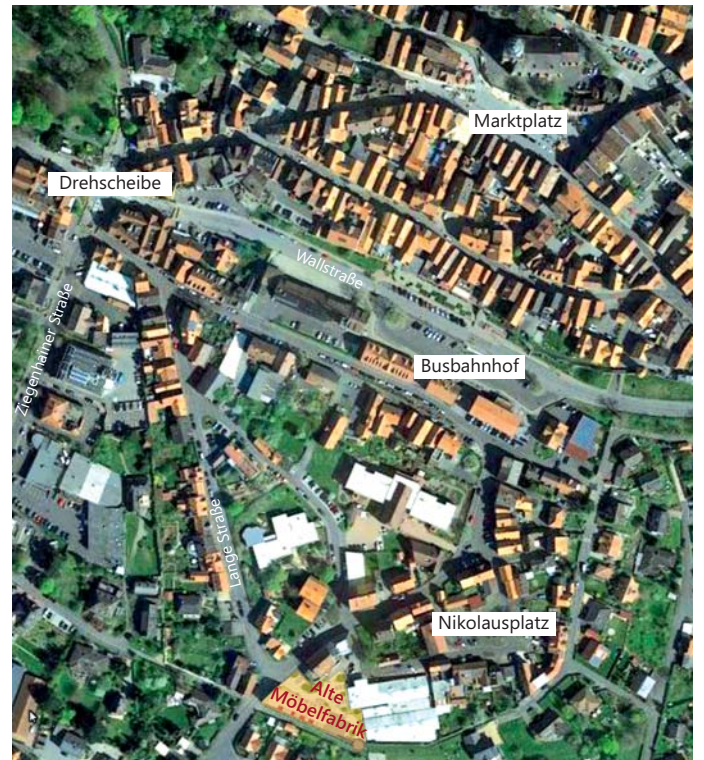
Die von der Familie Dickhaut errichtete Produktionsstätte besteht aus mehreren zusammenhängenden Gebäuden: der Möbelfabrik (Baujahr 1907), dem Maschinenhaus (Baujahr 1928), dem Fachwerkhaus (Baujahr 1947) und dem runden historischen Wehrturm. Die südlichen Fassaden gründen auf der historischen Stadtmauer, die das Homberger Stadtquartier „Freiheit“ umgibt.



Das Ensemble wurde am 21.03.2001 als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz gestellt.



Mittendrin



Liegt 200 Meter vom Homberger Busbahnhof und 300 Meter vom neuen Einkaufszentrum an der Drehscheibe entfernt: Die alte Möbelfabrik.

Die Alte Möbelfabrik in der Homberger Freiheit lag lange im Dornröschenschlaf. Das von Familie Dickhaut in der Hospitalstr. 20 als Produktionsstätte errichtete Gebäude wurde zwischen 1907 und 1948 gebaut und 1997 aufgegeben. Unter Regie des Architektenbüros Groger, Grund und Schmidt aus Kassel wird das unter Denkmalschutz stehende Kulturdenkmal saniert. Es entstehen 10 aufwendig sanierte, denkmalgeschützte Wohnungen mit hoher Sonderabschreibung nach § 7 i EStG für den Kapitalanleger, aber auch für den Eigennutzer (§10 f EStG).

Das denkmalgeschützte Industriegebäude verbindet historisches Flair mit modernem Komfort. Es entstehen lichtdurchflutete Wohnungen mit loftähnlichem Charakter. Trotz der großzügigen Dimensionen sorgen die aufwendige energetische Sanierung und die moderne Fußbodenheizung für ein wohliges Klima. Durchdachte Details und hochwertige Materialien bringen das alte Gebäude wirkungsvoll zu neuer Geltung.

Die Highlights im Überblick

- Denkmal-AfA: Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten der Sanierungskosten nach § 7i für Kapitalanleger oder § 10f für Eigennutzer des Einkommensteuergesetzes (EStG) gem. Vereinbarung mit der Denkmalschutzbehörde.
- Förderprogramm „KfW-Effizienzhaus Denkmal“
- 10 Wohnungen und Lofts mit Balkon, Terrasse oder Loggia
- PKW Stellplätze im Hof und E-Bike Ladestation im gemeinsamen Fahrradkeller
- 3 Lofts im Erdgeschoss, 6 Wohnungen per Aufzug erreichbar
- Fußbodenheizung, geregelte Be- und Entlüftung für jede Wohnung
- Bodentiefe Duschen und Armaturen deutscher Markenhersteller
- Hochwertige Feinsteinzeugfliesen
- Massivholz-Fußboden - Eiche Industrieparkett
- Hochwertige Holz- und Metallfenster
- Zentrale, innenstadtnahe Lage



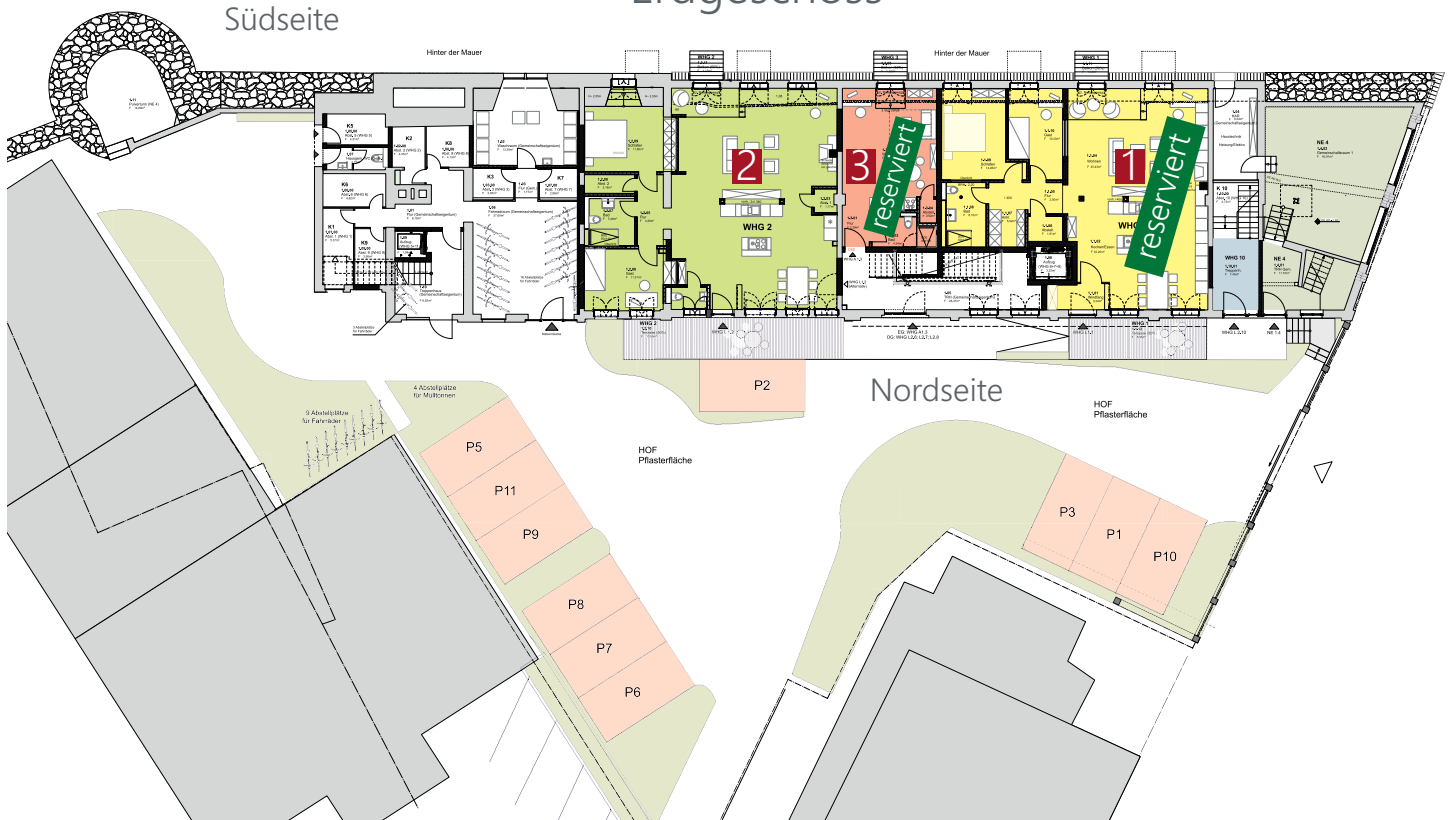
Das Gebäude besticht durch großzügige Raumaufteilungen und weite Aussichten von den Dachterrassen.

Die Südseite: Die Außenansicht



Südansicht mit Balkonen und Dachterrassen. Der verglaste Erker von Wohnung 10 und die Turmüberdachung sind optional.

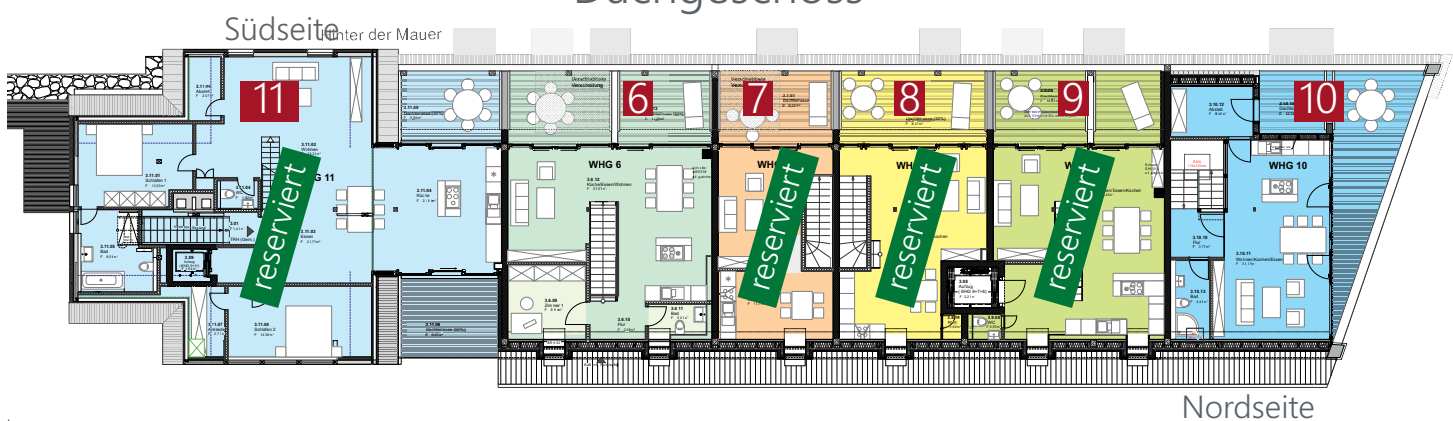
Erdgeschoss

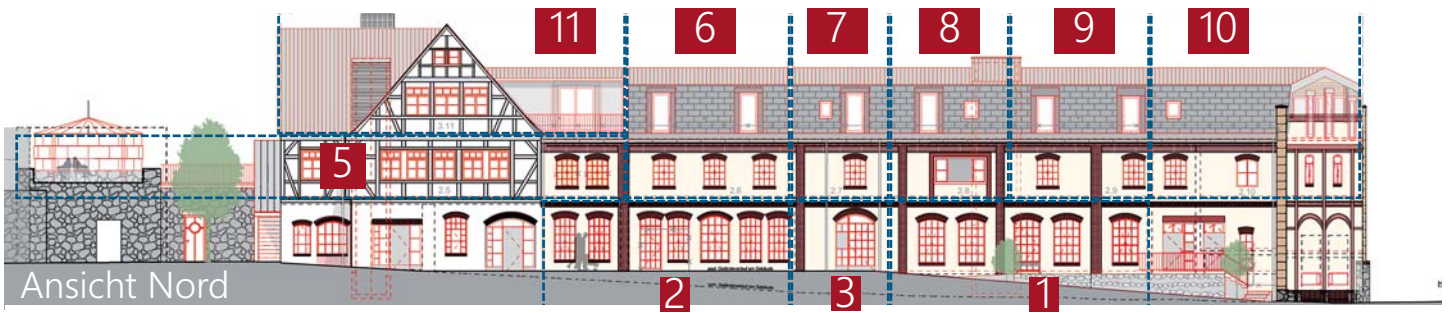


Obergeschoss

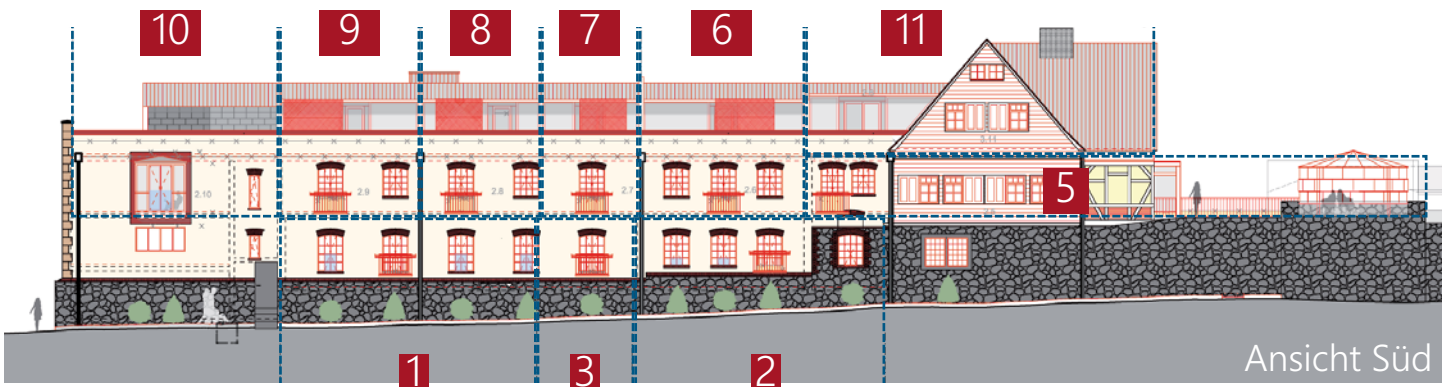


Dachgeschoss

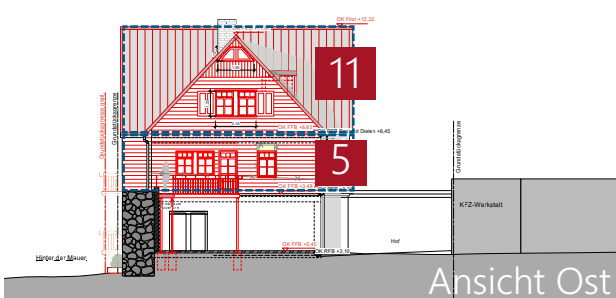




Im Erdgeschoss der alten Fabrik entstehen zwei große und eine kleine Loftwohnung mit gesandstrahlten roten Backsteinwänden, ca. drei Meter hohen Decken und großen neuen Fenstern im historischen Industriedesign (Nr. 1 - 3). Jede der unteren Wohnungen hat einen kleinen Außenbalkon auf der Südseite und eine Terrasse auf der Nordseite des Gebäudes, zusätzlich können die Bewohner den Innenhof nutzen, der geschützt von der Freiheiter Stadtmauer vor dem historischen Wehrturm entsteht, der ebenfalls zum Ensemble gehört.



Im Obergeschoss und im noch zu errichtenden Dachgeschoss entstehen fünf zweigeschossige Wohnungen im Fabrikteil des Gebäudes (Nr. 6 - 10). Die Wohnungen 6 - 9 sind mit einem Aufzug zu erreichen. Die Wohnung 10 grenzt direkt ans Fabrikgebäude an, ist aber architektonisch völlig unabhängig und eher als Reihenhendhaus geplant: Sie verfügt über einen eigenen Eingang und eine Südwest-Terrasse im Dachgeschoss und besitzt keinen Aufzug. Im direkt angrenzenden Fachwerkhaus entstehen zwei eingeschossige Wohnungen (Nr. 5 und 11), die auch jeweils mit einem Aufzug zu erreichen sind. Wohnung Nr. 11 steht nicht zum Verkauf.

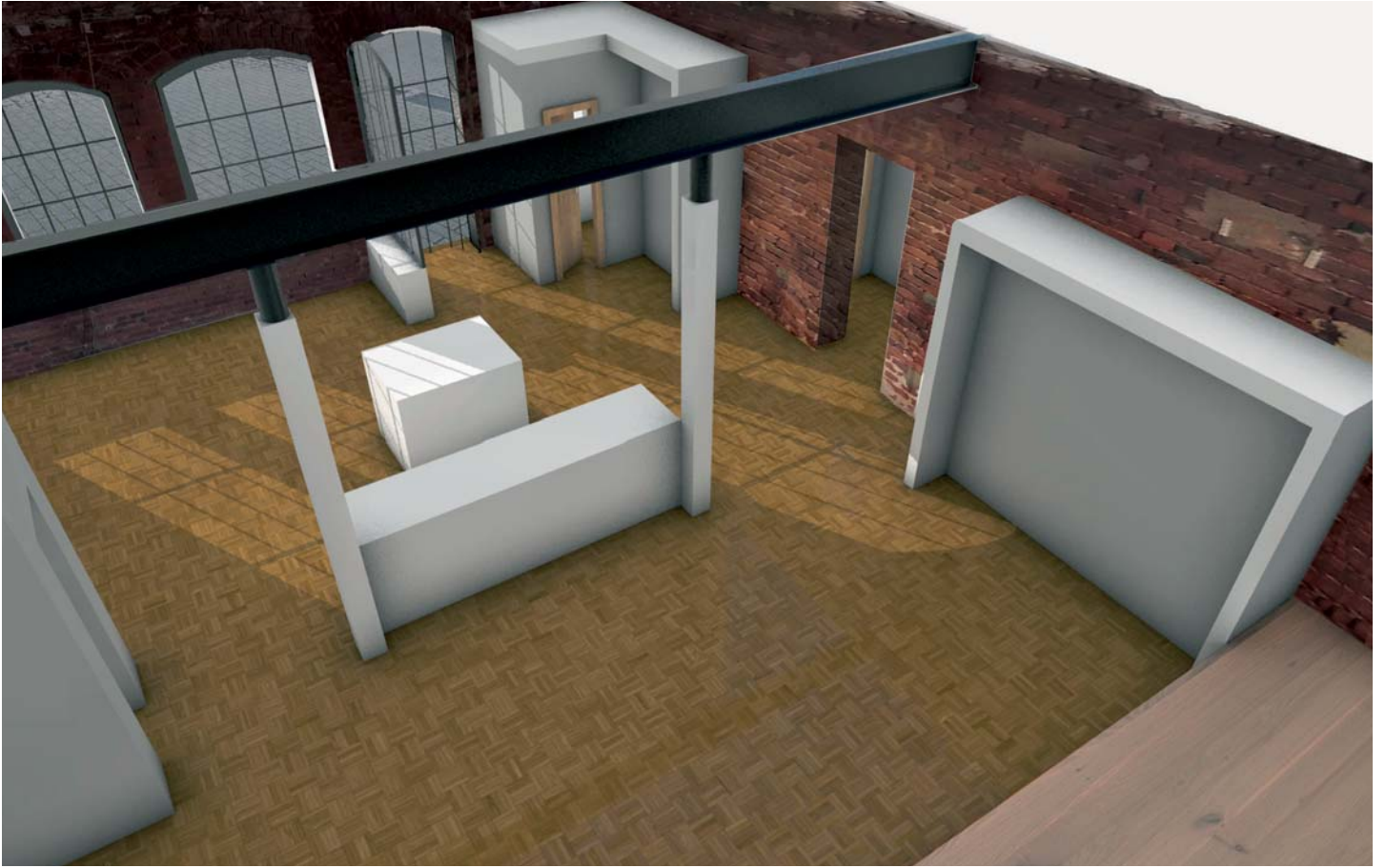




Loft 1 - Erdgeschoss



Loft 2 - Erdgeschoss



Loft 2 - Erdgeschoss

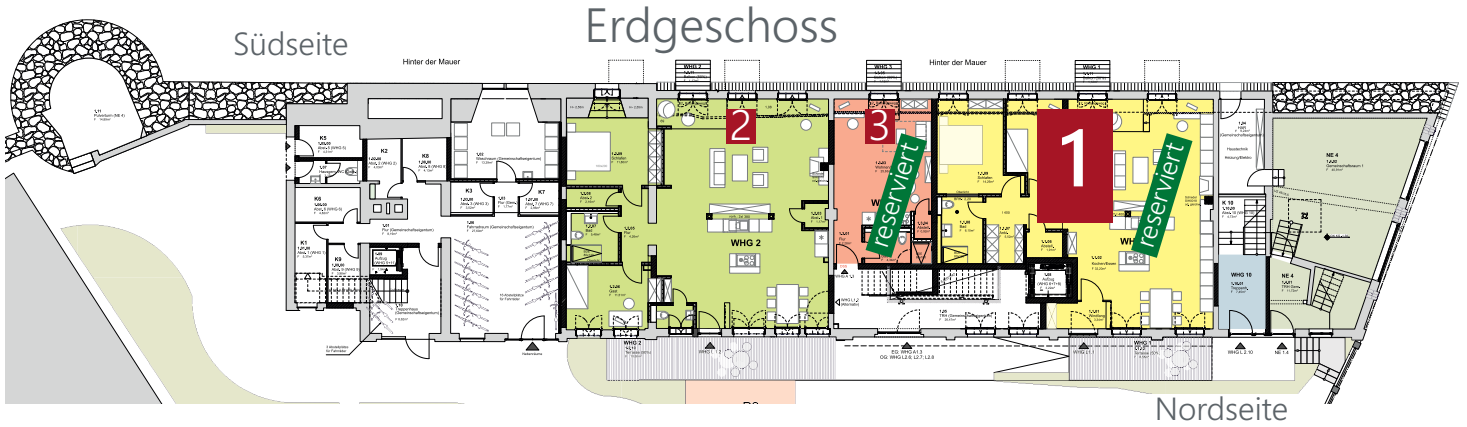


Terrasse mit verschiebbarem Sonnenschutz - Dachgeschoss

Die Wohnungsdaten im Überblick



	Wohnfläche	Terrassen/Balkone (50 % der Fläche)	Wohnfläche gesamt	
Wohnung 1 Loft Erdgeschoss	111,67 m ² PKW Stellplatz	7,68 m ²	119,35 m ²	reserviert
Wohnung 2 Loft Erdgeschoss	117,09 m ² PKW Stellplatz	11,62 m ²	128,71 m ²	verfügbar
Wohnung 3 Apartment Loft Erdgeschoss	33,17 m ² PKW Stellplatz	1,12 m ²	34,29 m ²	reserviert
Nutzungseinheit 4	103,26 m ²	-----	103,26 m ²	(kein Verkauf)
Wohnung 5 Fachwerkhaus Obergeschoss (mit Aufzug erreichbar)	139,24 m ² PKW Stellplatz	15,84 m ²	155,08 m ²	reserviert
Wohnung 6 Fabrik Ober-/Dachgeschoss (mit Aufzug erreichbar)	131,00 m ² PKW Stellplatz	12,40 m ²	143,40 m ²	verfügbar
Wohnung 7 Fabrik Ober-/Dachgeschoss (mit Fahrstuhl erreichbar)	58,21 m ² PKW Stellplatz	7,38 m ²	65,59 m ²	reserviert
Wohnung 8 Fabrik Ober-/Dachgeschoss (mit Aufzug erreichbar)	72,00 m ² PKW Stellplatz	9,33 m ²	81,33 m ²	reserviert
Wohnung 9 Fabrik Ober-/Dachgeschoss (mit Fahrstuhl erreichbar)	111,74 m ² PKW Stellplatz	10,55 m ²	122,29 m ²	reserviert
Wohnung 10 Kopfbau Ober-/Dachgeschoss	132,91 m ² PKW Stellplatz	15,09 m ²	148,00 m ²	verfügbar
Wohnung 11 Fachwerkhaus Dachgeschoss (mit Aufzug erreichbar)	115,29 m ² PKW Stellplatz	11,41 m ²	126,70 m ²	reserviert

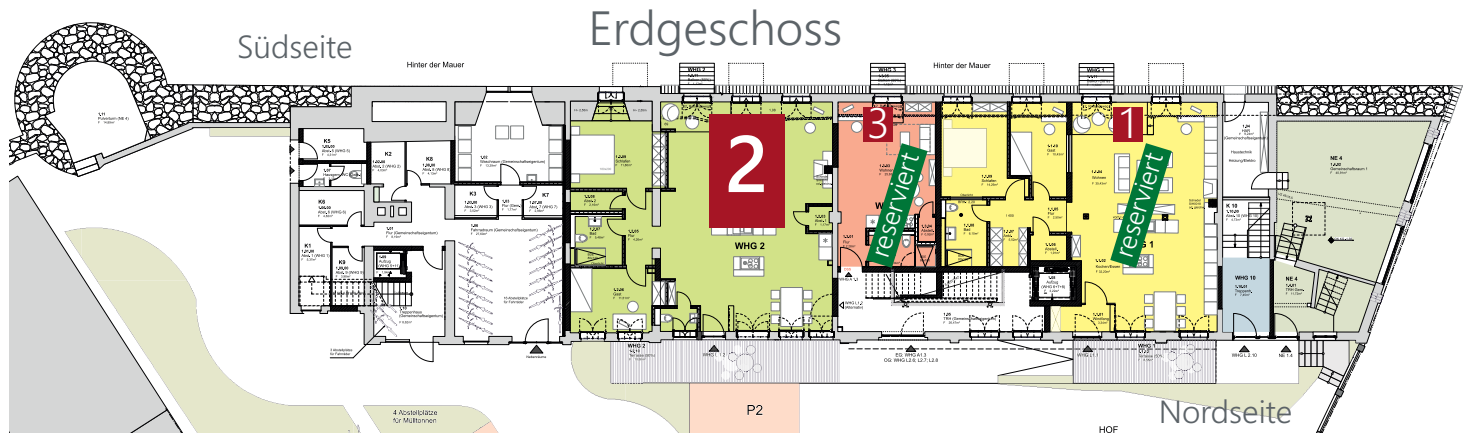


Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



Loft Erdgeschoss Wohnfläche 119,35 m²
PKW - Stellplatz

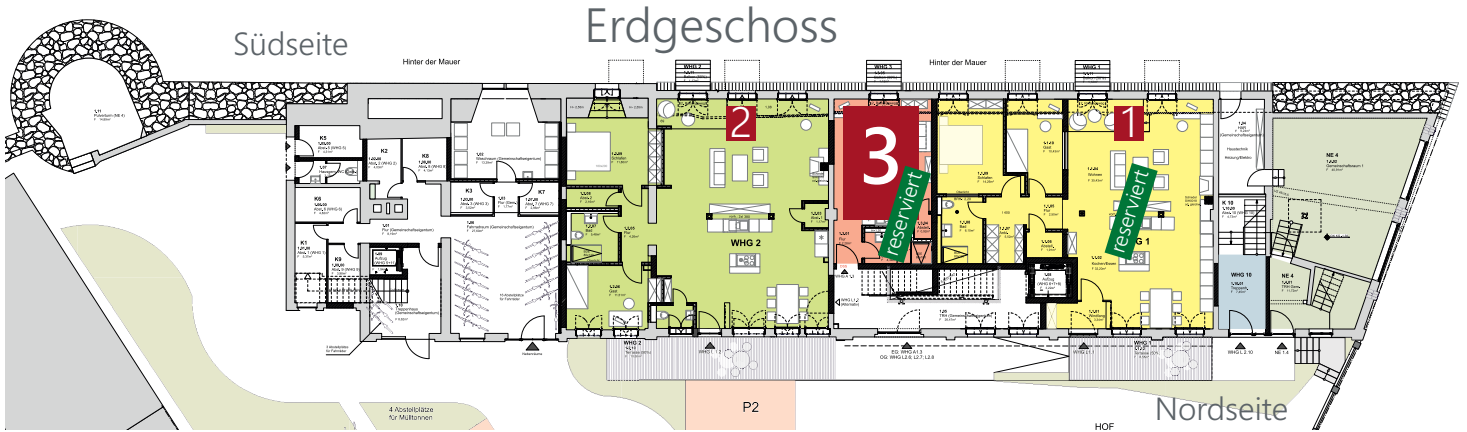
Wohnung 2



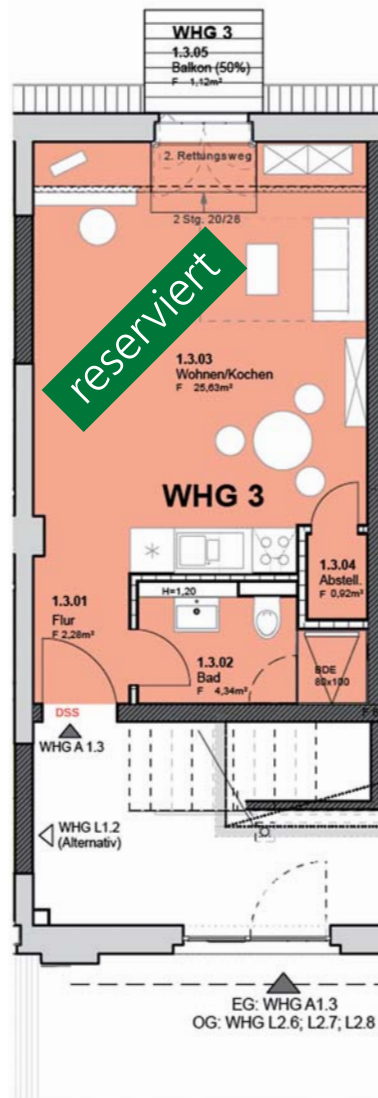
Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



Loft Erdgeschoss Wohnfläche 128,71 m²
 PKW - Stellplatz



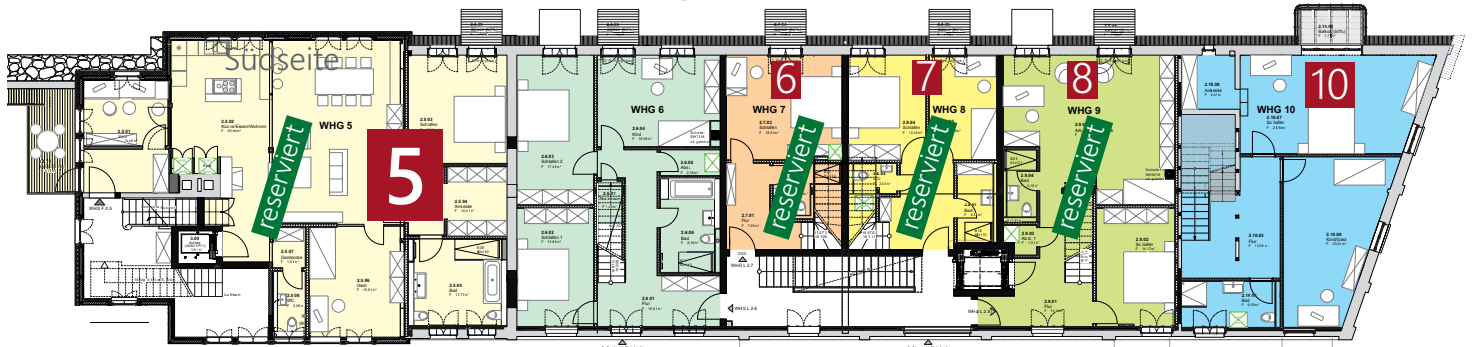
Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



Loft Erdgeschoss
(Apartment)

Wohnfläche 34,29 m²
PKW - Stellplatz

Obergeschoss

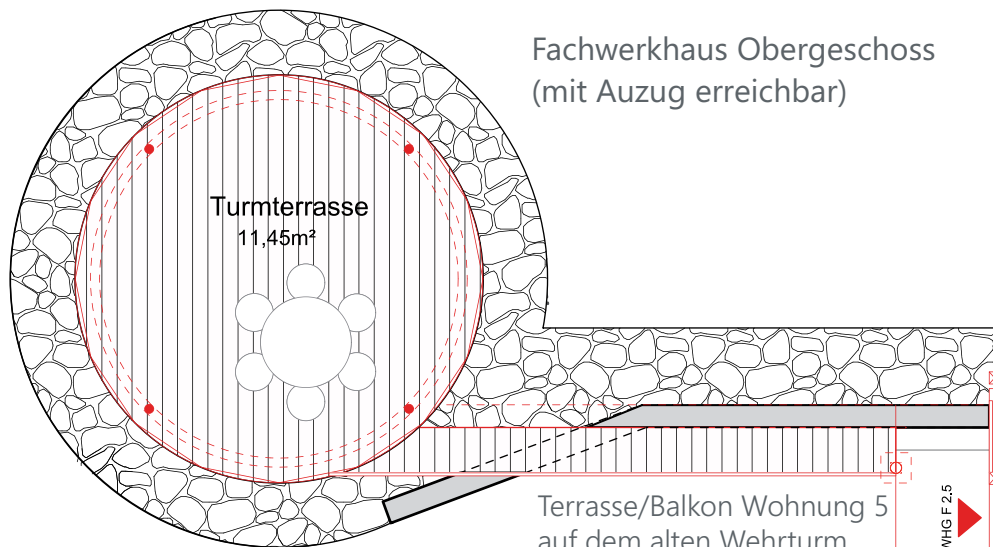


Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



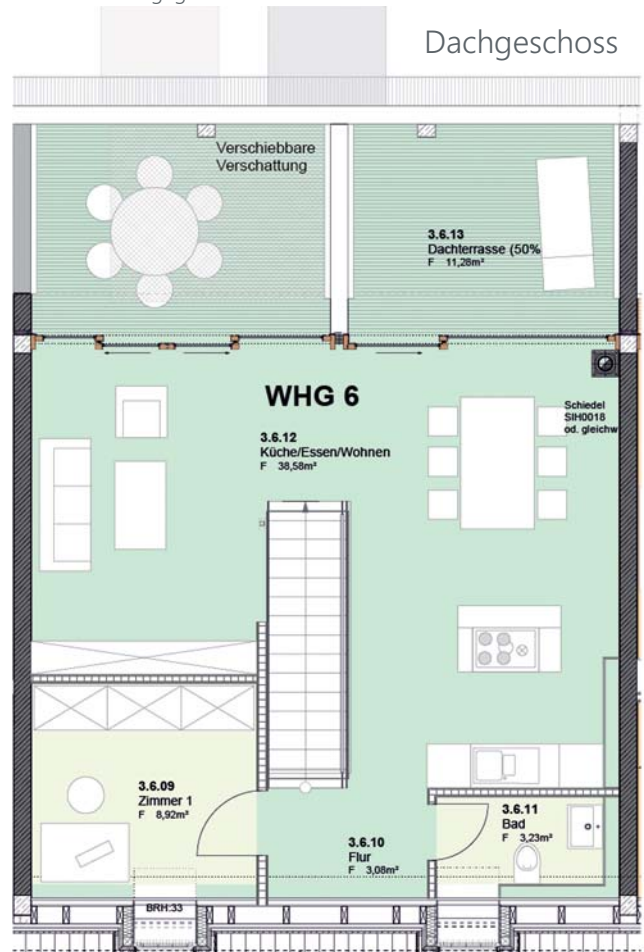
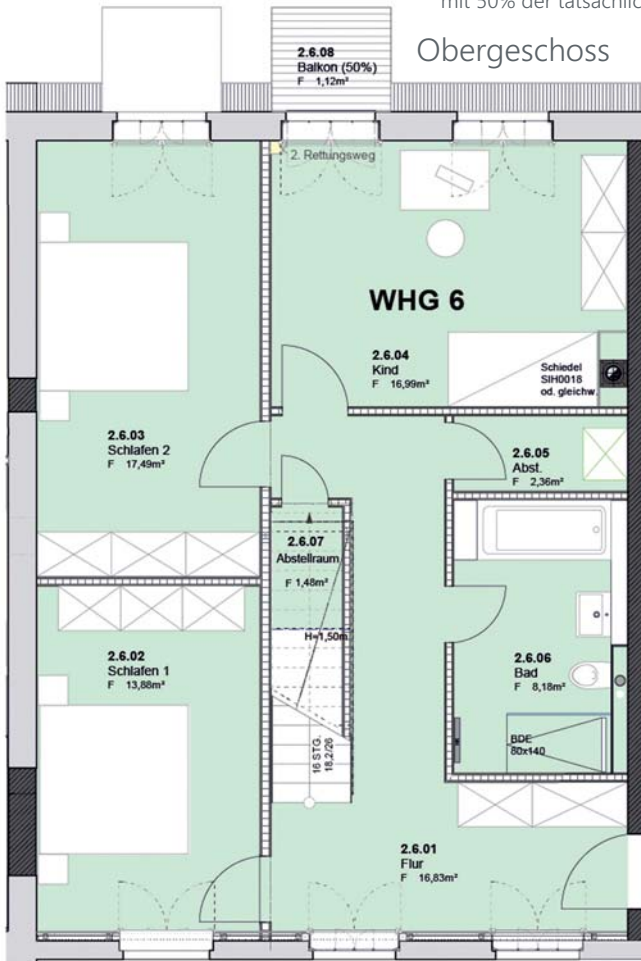
Fachwerkhaus Obergeschoss
(mit Auzug erreichbar)

Wohnfläche 155,08 m²
PKW - Stellplatz





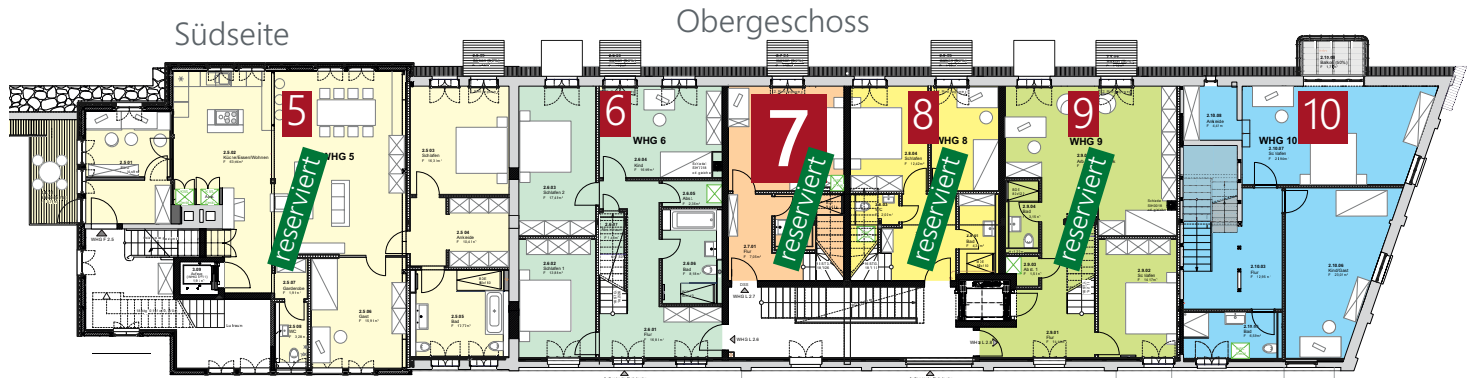
Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



Fabrikgebäude
Ober- und Dachgeschoss
(mit Aufzug zum Obergeschoss)

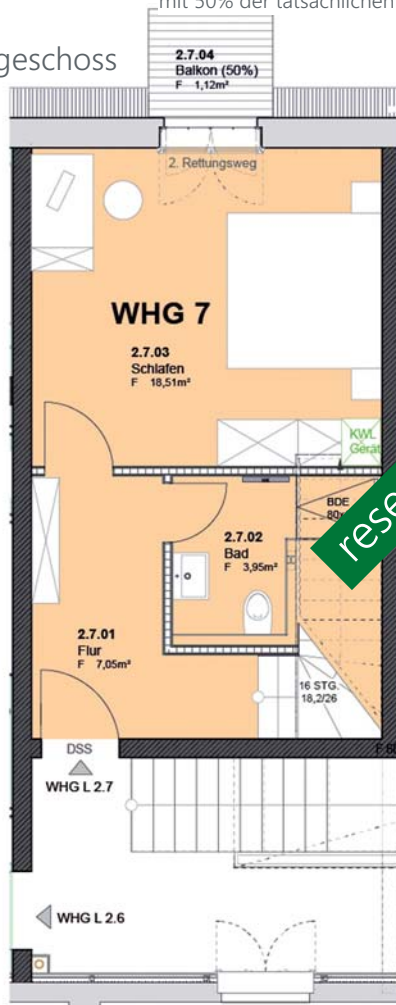
Wohnfläche 143,40 m²
PKW - Stellplatz

Wohnung 7

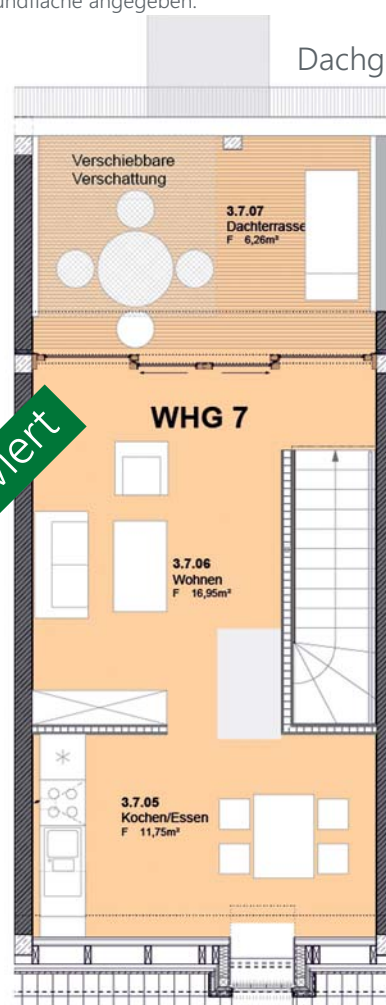


Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.

Obergeschoss

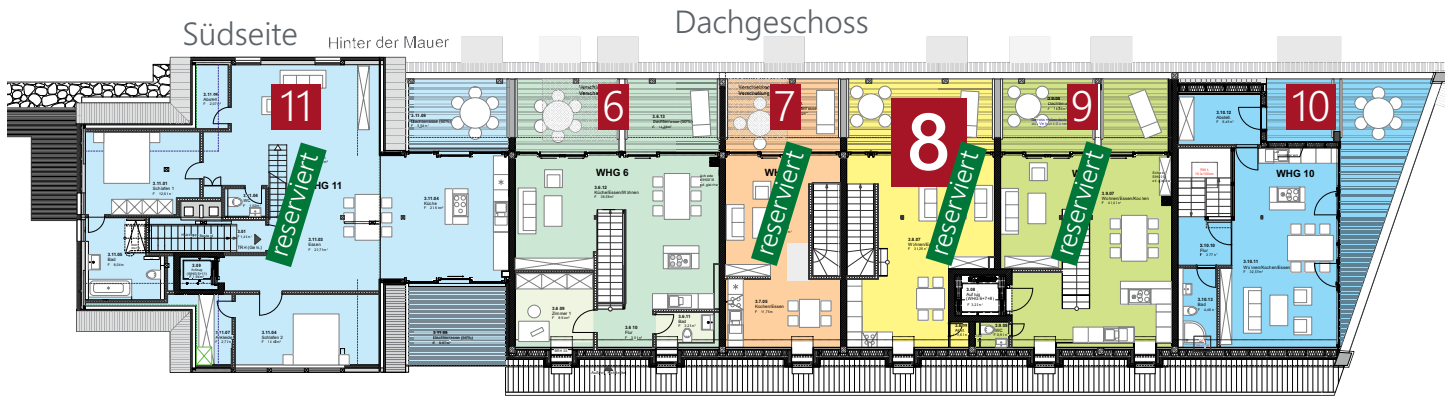


Dachgeschoss

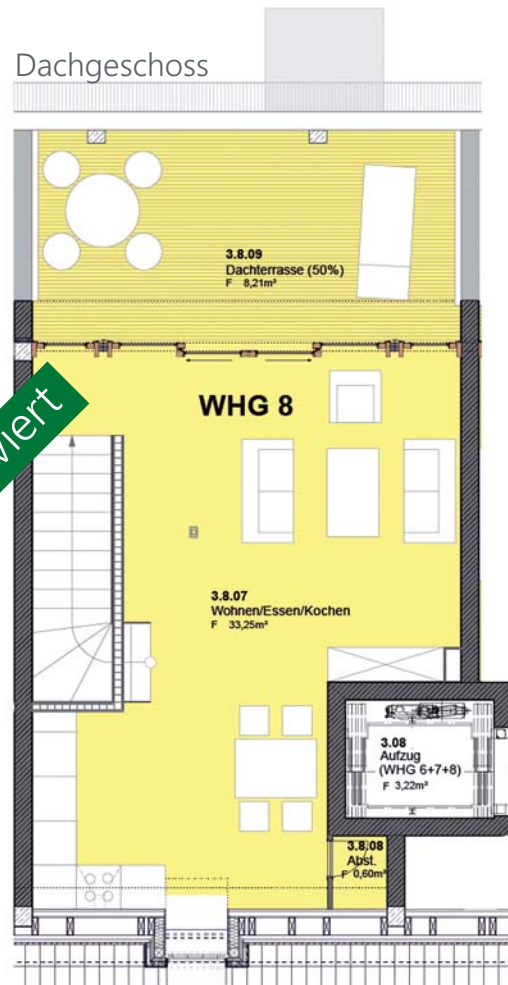
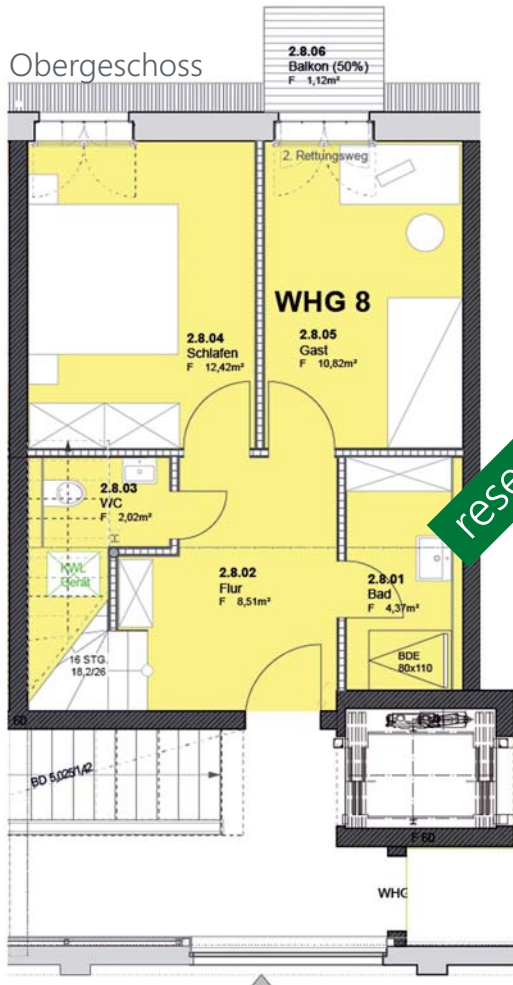


Fabrikgebäude
Ober- und Dachgeschoss
(mit Aufzug zum Obergeschoss)

Wohnfläche 65,9 m²
PKW - Stellplatz



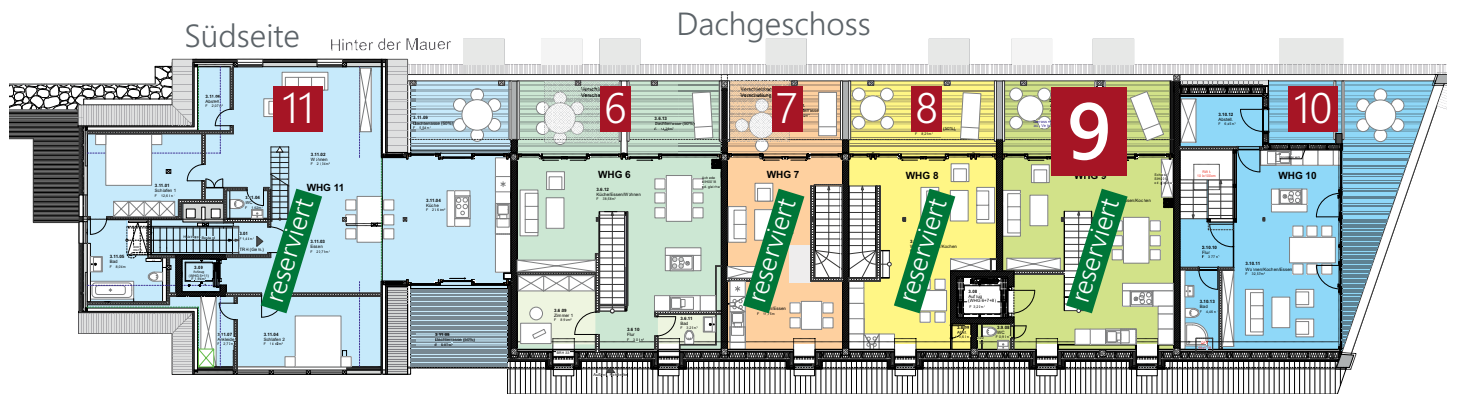
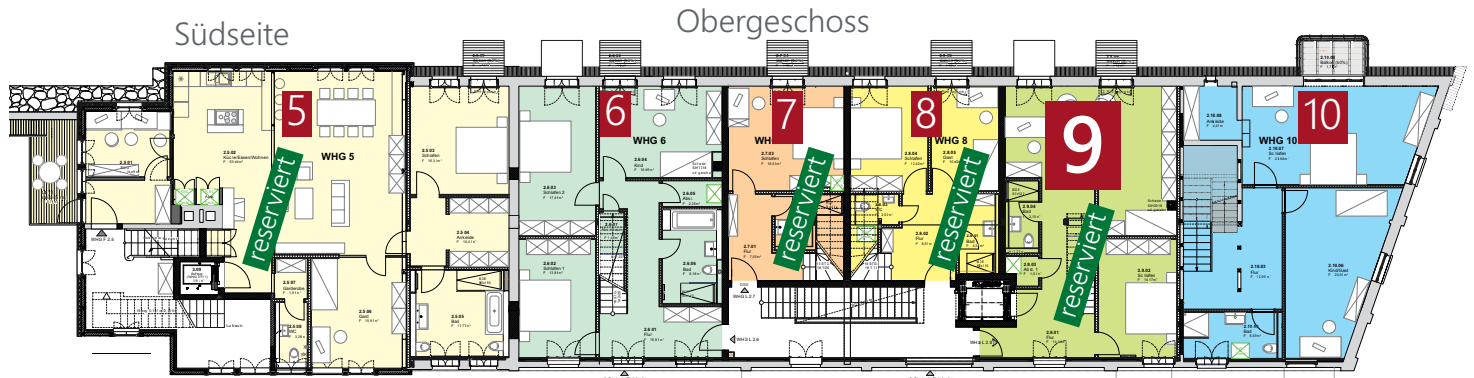
Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



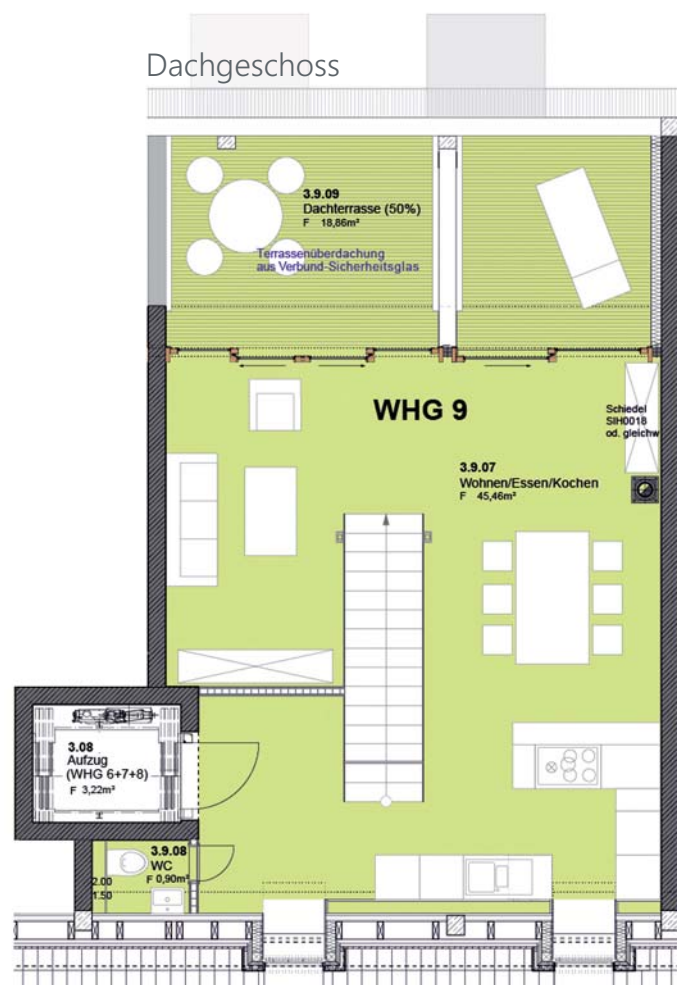
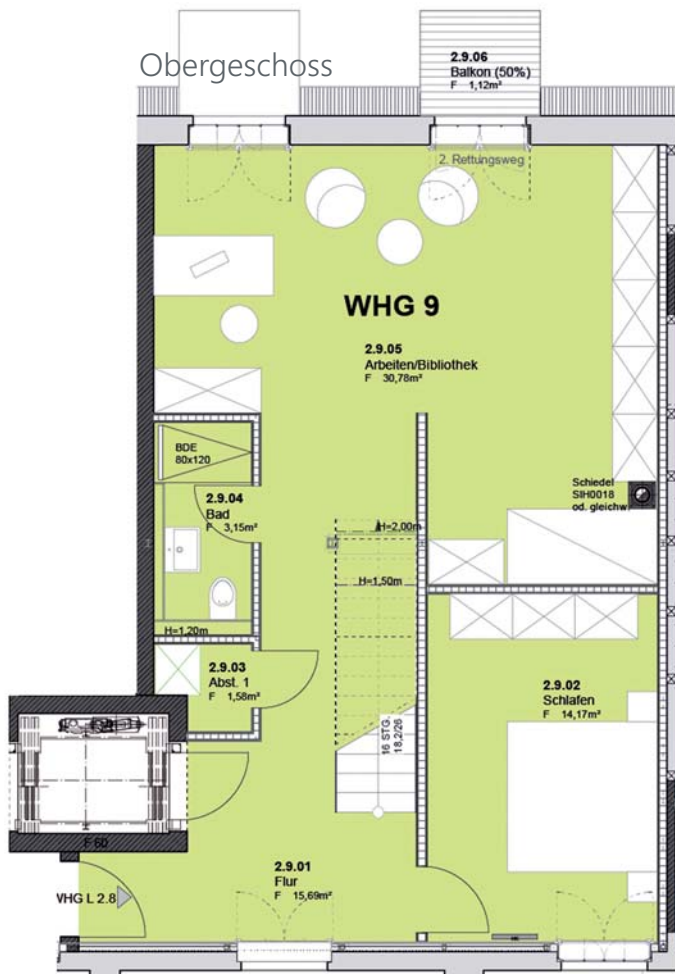
Fabrikgebäude
Ober- und Dachgeschoss
(mit Aufzug zum Obergeschoss)

Wohnfläche 81,33 m²
PKW - Stellplatz

Wohnung 9

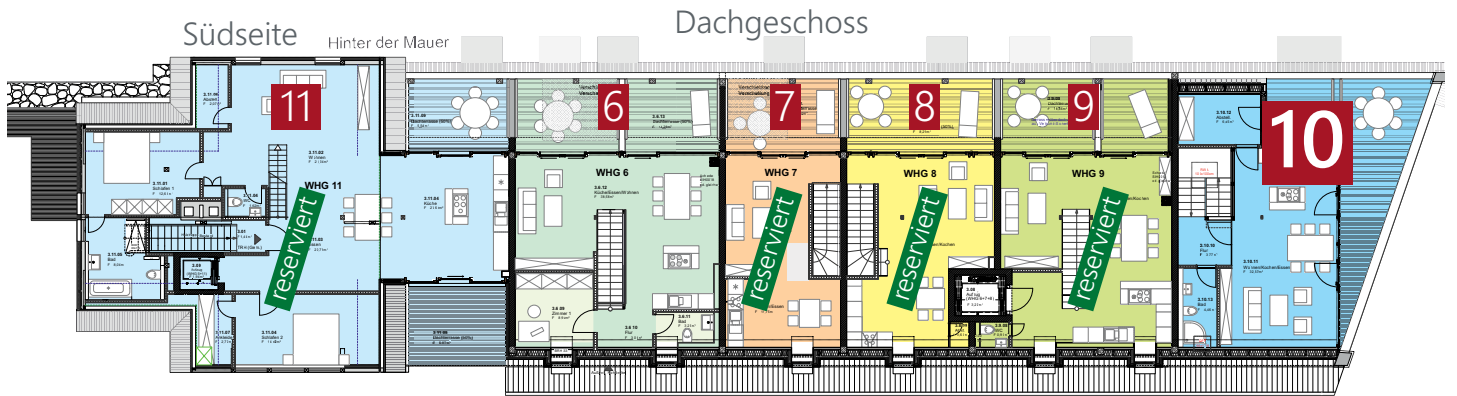
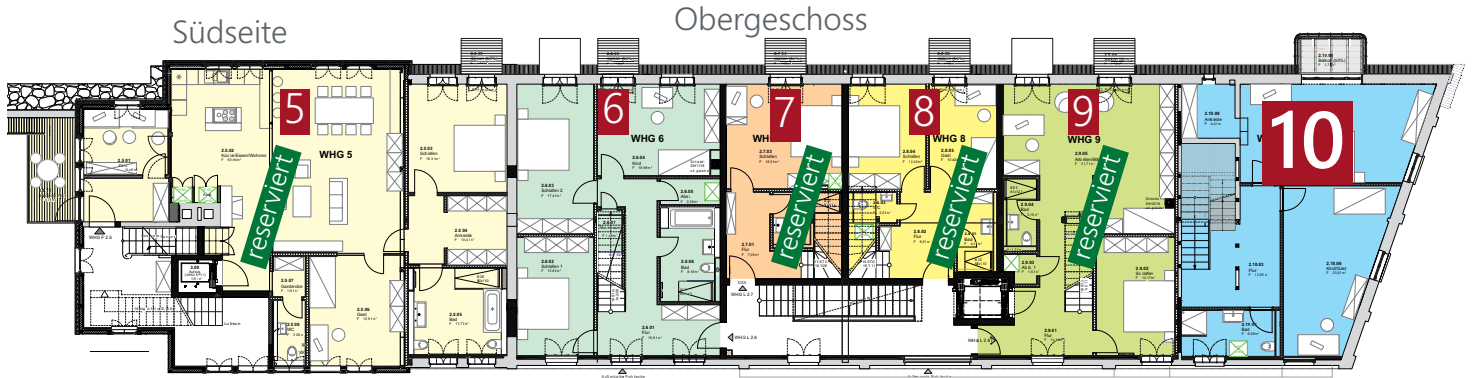


Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



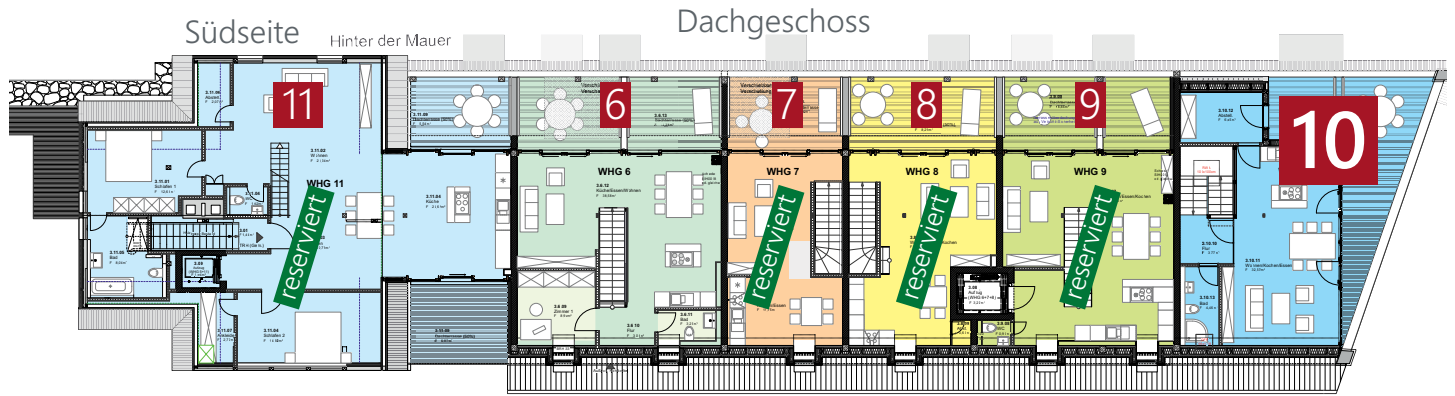
Fabrikgebäude
Ober- und Dachgeschoss
(mit Aufzug zum Obergeschoss)

Wohnfläche 122,29 m²
PKW - Stellplatz

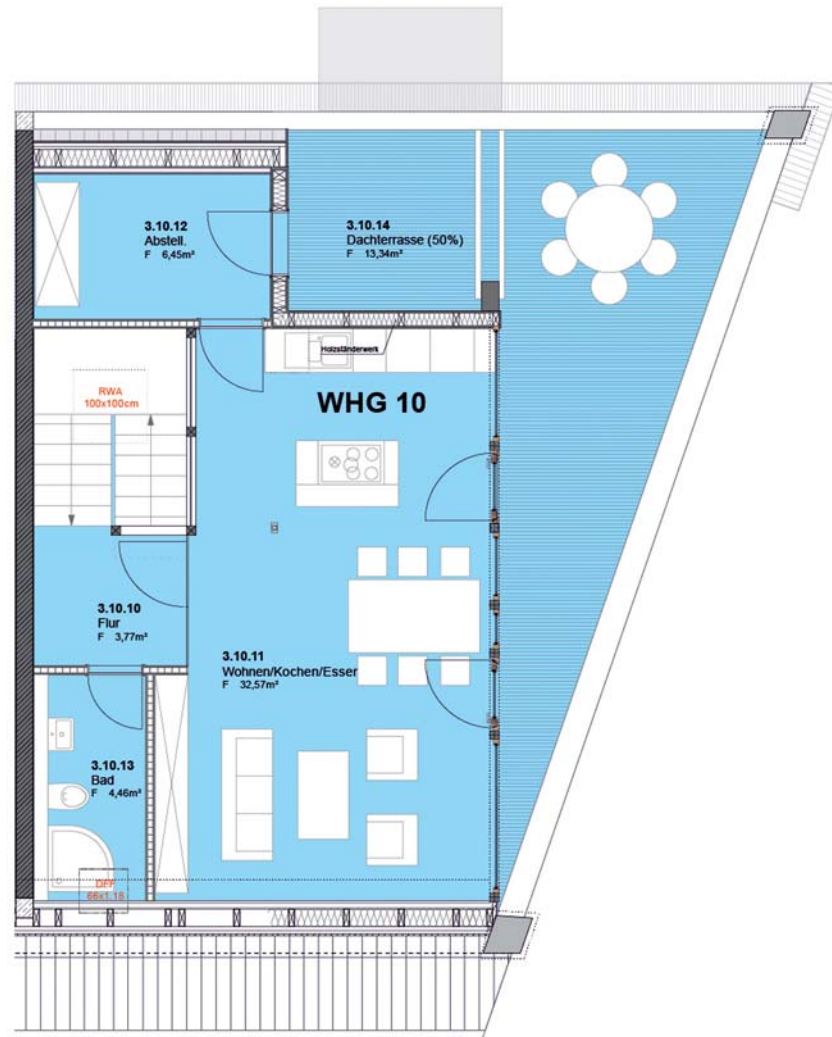


Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



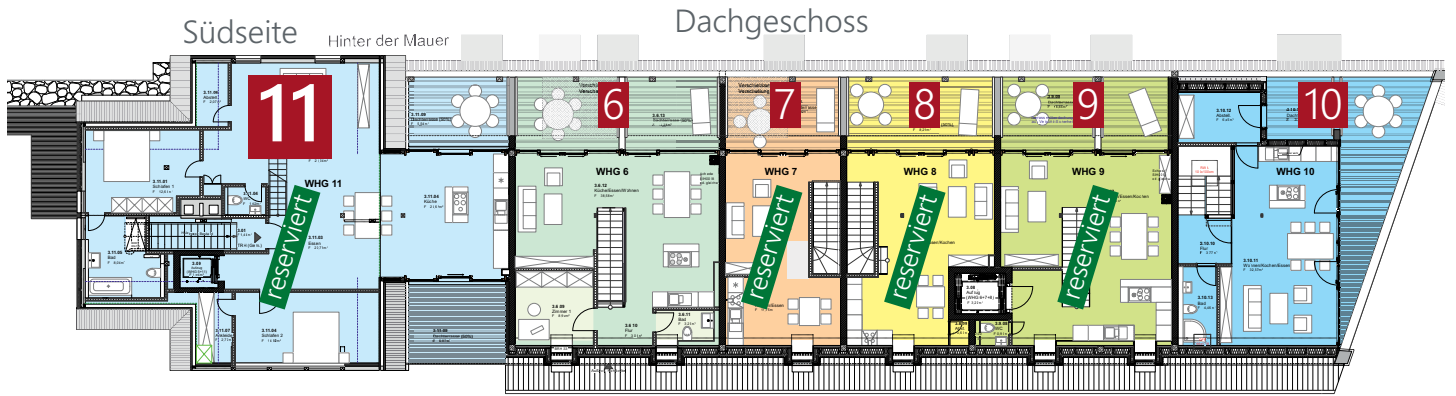


Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.

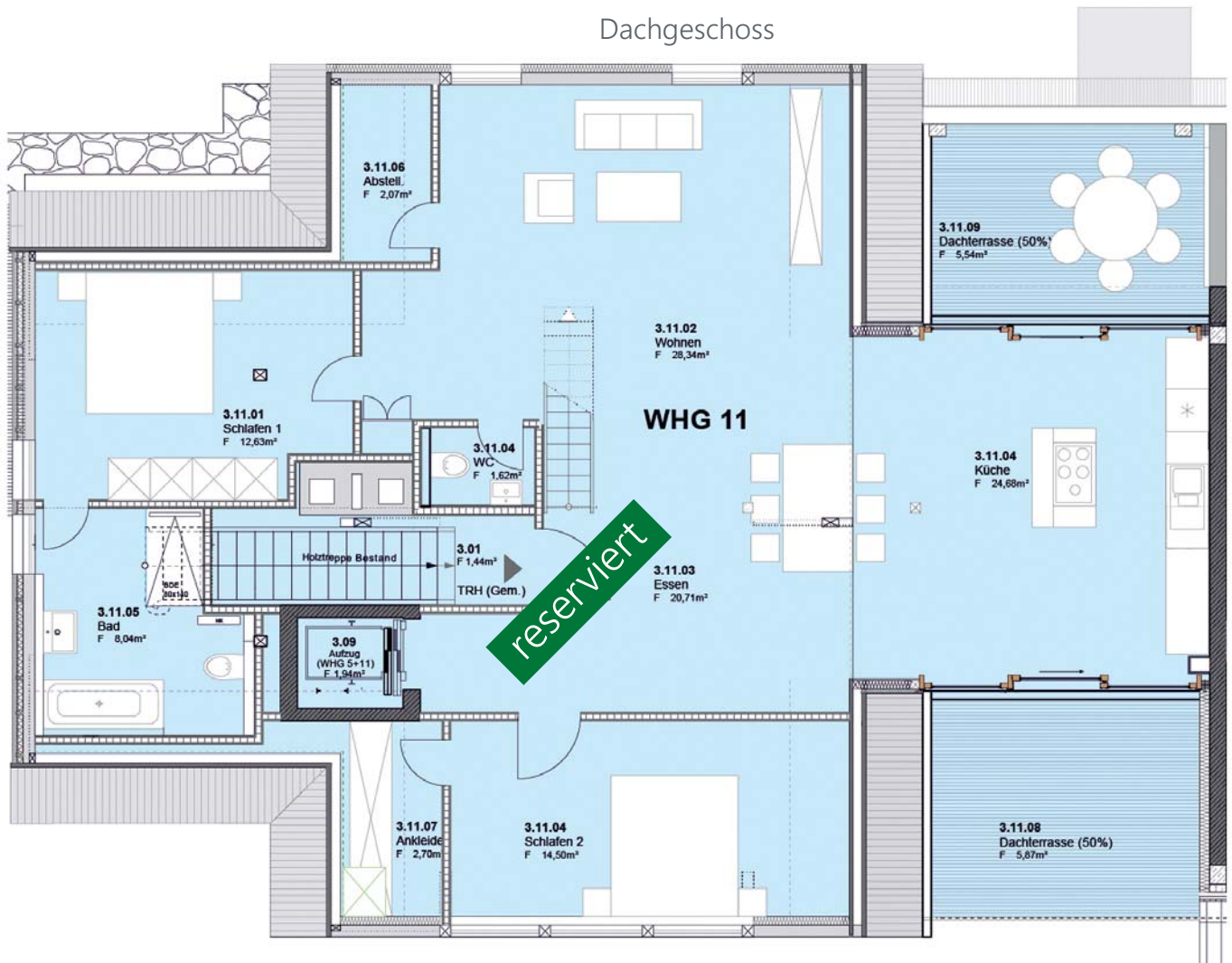


Fabrikgebäude
Ober- und Dachgeschoss
(Eigener Eingang, kein Aufzug)

Wohnfläche 148,07 m²
PKW - Stellplatz



Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



Fachwerkhaus
Dachgeschoss
(mit Aufzug erreichbar)

Wohnfläche 126,70 m²
PKW - Stellplatz

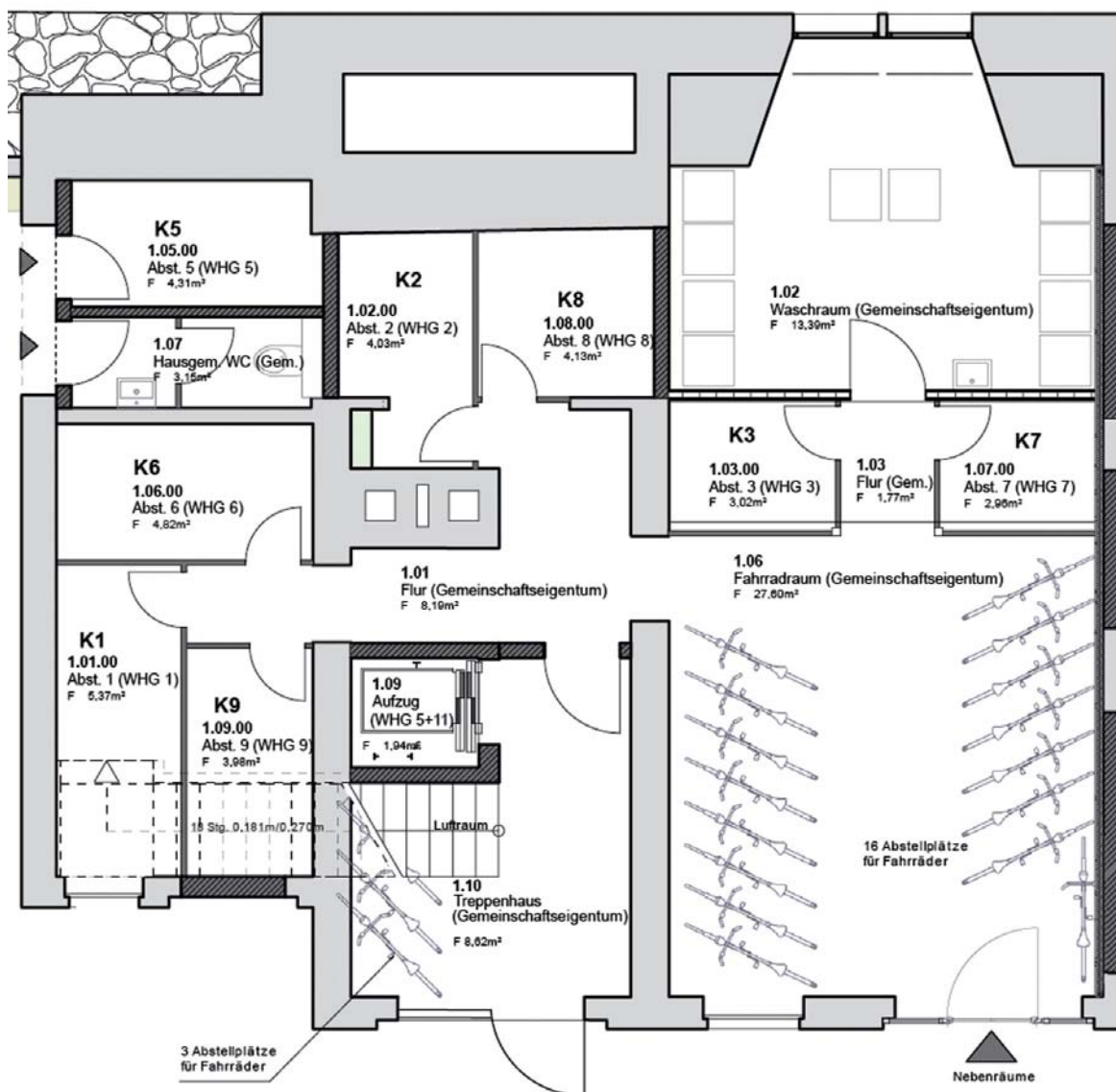
Alle Wohnungen verfügen zusätzlich jeweils über einen Abstellraum.

Der Abstellraum der Wohnung 10 befindet sich separat im westlichen Gebäudeteil, in dem sich auch die Wohnung befindet.

Als Gemeinschaftseigentum stehen ein Waschraum mit jeweils einem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner, Fahrradraum mit E-Bike Ladestationen und ein Technikraum zur Verfügung.

Der Innenhof vor dem historischen Wehrturm kann für kleine gemeinsame Veranstaltungen oder einfach zum Verweilen genutzt werden. Hierfür ist ein Außen - WC vorgesehen.

Hinter der Mauer



10

Der Abstellraum der Wohnung 10 befindet sich im westlichen Gebäudeteil

Der Steuervorteil des Kulturdenkmals

Mit der attraktiven Denkmal-AfA profitieren Sie als Kapitalanleger von einer erhöhten Abschreibung der Baukosten. Nach § 7h/7i Einkommensteuergesetz können Sie die mit der Denkmalpflege vereinbarten Sanierungskosten innerhalb von 12 Jahren zu 100% steuerlich abschreiben. Im Jahr der Herstellung und die darauf folgenden 7 Jahre nutzen Sie 9% und die nächsten 4 Jahre 7% der Denkmal-AfA.

Das Besondere:

Die Denkmal-AfA gilt nicht nur für Vermieter, sondern auch für Eigennutzer.

Nach § 10f EStG können Eigennutzer im Jahr der Herstellung und in den 9 folgenden Jahren jeweils 9 Prozent der mit der Denkmalpflege vereinbarten Sanierungskosten geltend machen.

Bei einem eventuellen Weiterverkauf Ihrer Immobilie nach Ablauf der Spekulationsfrist von 10 Jahren bleibt der Verkaufserlös steuerfrei.

Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater.

Die KfW Förderung

Was bedeutet KfW-Förderung?

Sie steht allen zu, die Wohnraum energetisch sanieren oder sanierten Wohnraum kaufen.

Sie erhalten von der Kreditanstalt für Wiederaufbau langfristige zinsgünstige Darlehen und einen Zuschuss.

Im Falle der „Alten Möbelfabrik“ gilt das Förderprogramm „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ mit einer Förderdarlehenshöhe von bis zu 120.000 EUR mit einem Zinssatz von 0,75 % und einem Tilgungszuschuss von 25% (max. 30.000 EUR) pro Wohneinheit.

Die Höhe der Förderung ist abhängig von den anrechenbaren Kosten der jeweiligen Wohneinheit.

Wenn der Förderkredit nicht benötigt wird, kann ein Investitionszuschuss beantragt werden.

Die Höhe des Zuschusses beträgt ebenfalls 25% (max. 30.000 EUR) der förderfähigen Summe der jeweiligen Wohneinheit.

Der KfW-Antrag muss vor dem Kauf des Wohneigentums vom Käufer gestellt werden.

Das Projekt

Umbau und Sanierung des
Kulturdenkmals „Alte Möbelfabrik“
Hospitalstraße 20
34576, Homberg (Efze)
Gemarkung Homberg
Flur 13 Flurstücke
132/11 -132/14 - 132/17 - 132/18 - 134

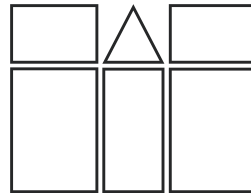


Die Bauherrn

Claudia Brandau & Manfred Hess
Sankt-Nikolaus-Platz 11
34576 Homberg (Efze)
Mobil 0172 - 7422 178
info@die-alte-moebelfabrik.de
www.die-alte-moebelfabrik.de
Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO:
Landrat des Schwalm-Eder-Kreises

Die Architekten

Architektengemeinschaft
Groger Grund Schmidt
Gräferstraße 9
34121 Kassel
Fon 0561- 2 88 99 00
info@ggs-architekten.de
www.ggs-architekten.de



Denkmalschutz

Das Projekt wird durch Zuschüsse des Landes Hessen
- Ministerium für Wissenschaft und Kunst - gefördert.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Außenstelle Marburg
Ketzlerbach 10
35037 Marburg

Die Visualisierungen entstanden während der Planungsphase. Es können somit Änderungen oder Optionen abgebildet sein. Dargestellte Inhalte, Ausstattungen, Farbfassungen, etc. sind beispielhaft.
Je nach bautechnischer Bedeutung sind die Grundrisse der Wohnungen noch veränderbar.

Alle Zeichnungen oder Visualisierungen: Architekturbüro Groger, Grund und Schmidt
www.ggs-architekten.de

Copyright Brandau-Hess GbR
Logo Klaus Bölling, www.boelling.de