

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.



Die Lage



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, ca. 60-65 % Sanierungsanteil, gem. § 7i EStG oder §10 f EStG
Die ersten 8 Jahre nutzen Sie 9% und die nächsten 4 Jahre 7% der Denkmal-AfA
- 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



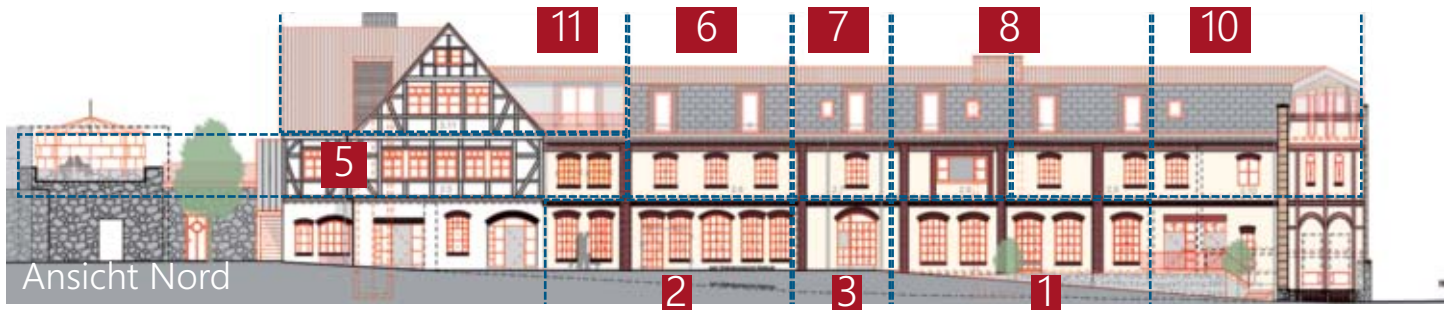
Das Gebäude besticht durch großzügige Raumaufteilungen und weite Aussichten von den Dachterrassen.

Die Südseite: Die Außenansicht

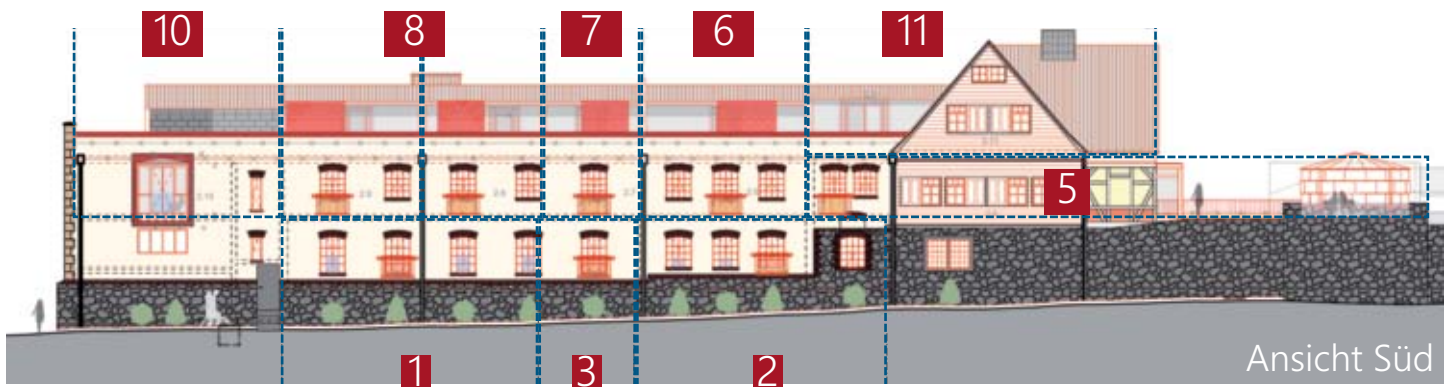


Südansicht mit Balkonen und Dachterrassen. Der verglaste Erker von Wohnung 10 ist optional.



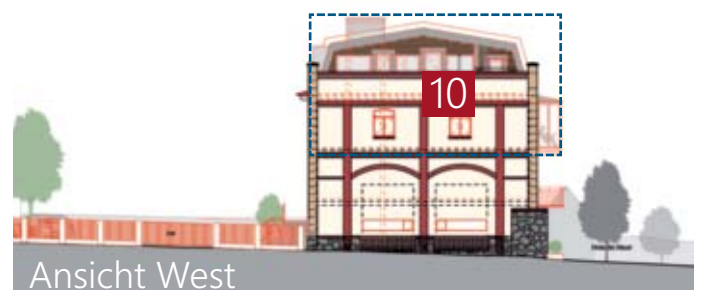
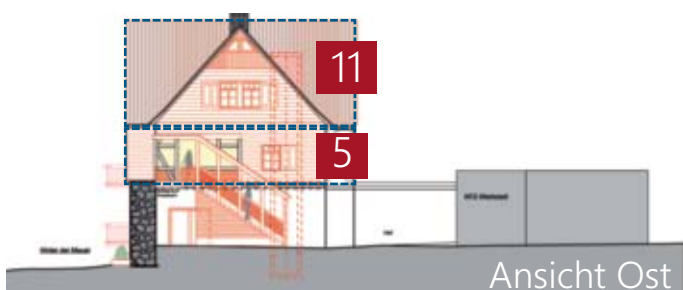


Im Erdgeschoss der alten Fabrik entstehen zwei große und eine kleine Loftwohnung mit gesandstrahlten roten Backsteinwänden, ca. drei Meter hohen Decken und großen neuen Fenstern im historischen Industriedesign (Nr. 1 - 3). Jede der unteren Wohnungen hat einen kleinen Außenbalkon auf der Südseite und eine Terasse 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 Reihenendhaus 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. 5 steht nicht zum Verkauf.





Loft 1 - Erdgeschoss



Loft 2 - Erdgeschoss



Loft 2 - Erdgeschoss



Terrasse mit verschiebbarem Sonnenschutz - Dachgeschoss

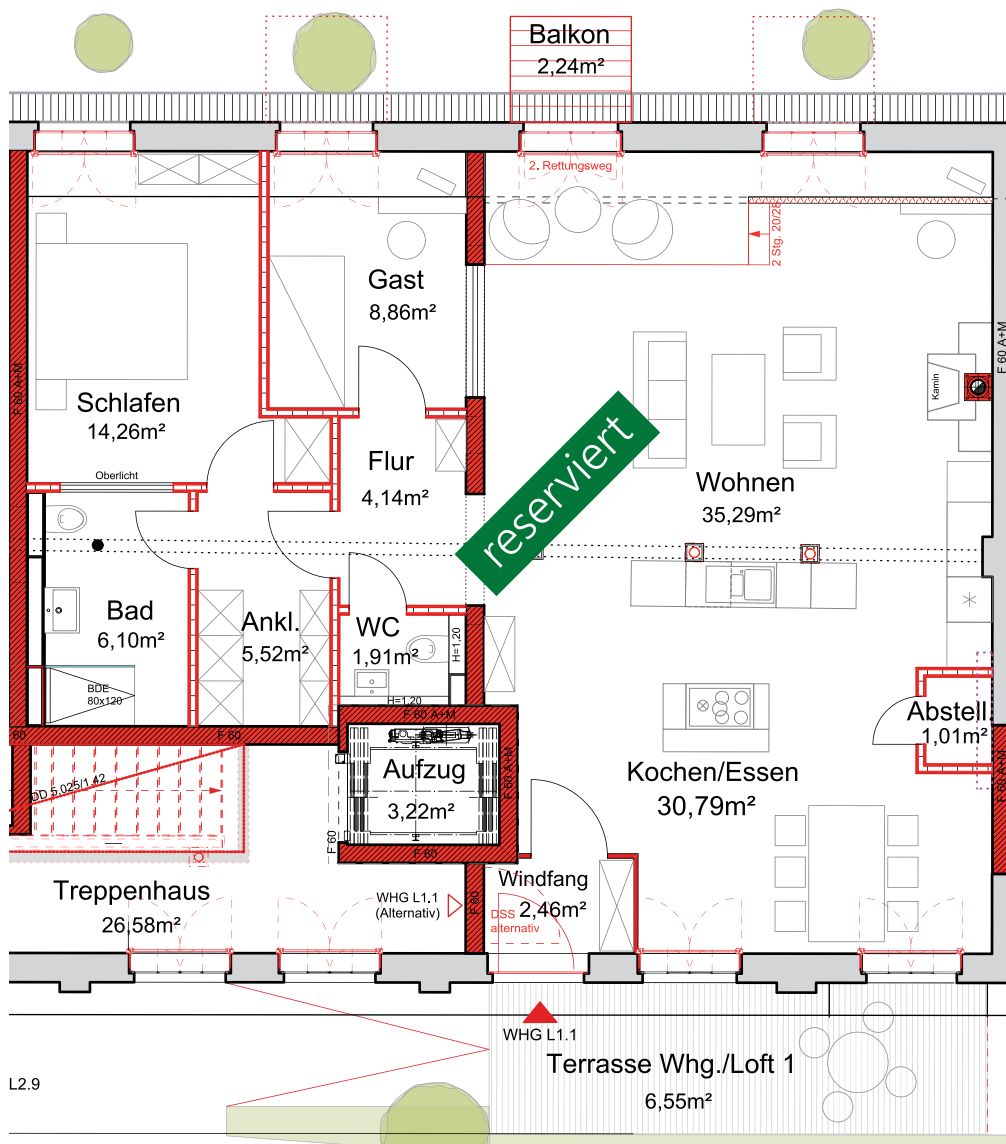
Die Wohnungsdaten im Überblick



	Wohnfläche	Terrassen/Balkone (50 % der Fläche)	Wohnfläche gesamt	
Wohnung 1 Loft Erdgeschoss	110,67 m ² PKW Stellplatz Verkaufspreis	7,68 m ²	118,35 m ²	-
Wohnung 2 Loft Erdgeschoss	119,04 m ² PKW Stellplatz Verkaufspreis	11,91 m ²	130,95 m ²	
Wohnung 3 Apartment Loft Erdgeschoss	32,96 m ² PKW Stellplatz Verkaufspreis	1,12 m ²	34,08 m ²	
Nutzungseinheit 4	105,48 m ²	0,00 m ²	105,48 m ²	(kein Verkauf)
Wohnung 5 Fachwerkhaus Obergeschoss (mit Aufzug erreichbar)	133,83 m ² PKW Stellplatz Verkaufspreis	12,33 m ²	146,16 m ²	
Wohnung 6 Fabrik Ober-/Dachgeschoss (mit Aufzug erreichbar)	129,90 m ² PKW Stellplatz Verkaufspreis	11,87 m ²	141,77 m ²	
Wohnung 7 Fabrik Ober-/Dachgeschoss (mit Fahrstuhl erreichbar)	65,23 m ² PKW Stellplatz	7,04 m ²	72,27 m ²	
Wohnung 8 Fabrik Ober-/Dachgeschoss (mit Aufzug erreichbar)	186,71 m ² PKW Stellplatz	20,24 m ²	206,95 m ²	t
Wohnung 10 Kopfbau Ober-/Dachgeschoss	133,07 m ² PKW Stellplatz Verkaufspreis	12,83 m ²	145,90 m ²	
Wohnung 11 Fachwerkhaus Dachgeschoss (mit Aufzug erreichbar)	137,13 m ² PKW Stellplatz Verkaufspreis	11,69 m ²	148,82 m ²	



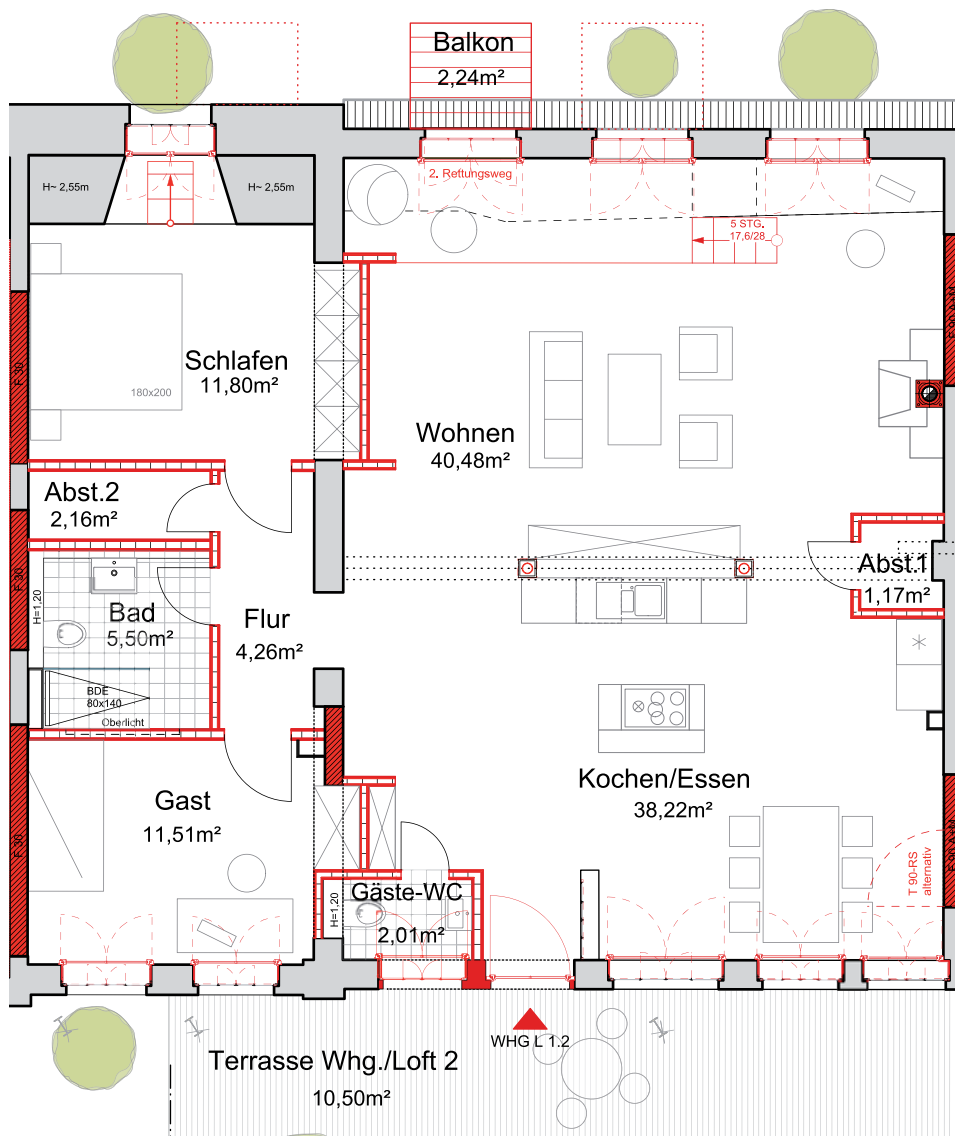
Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



Loft Erdgeschoss Wohnfläche 118,35 m²



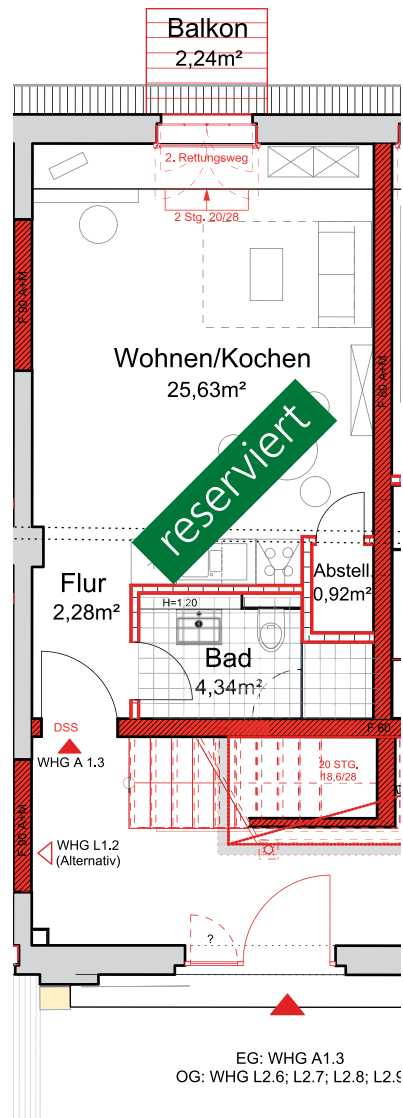
Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



Loft Erdgeschoss Wohnfläche 130,95 m²



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



EG: WHG A 1.3
OG: WHG L 2.6; L 2.7; L 2.8; L 2.9

Loft Erdgeschoss
(Apartment)

Wohnfläche 34,08 m²

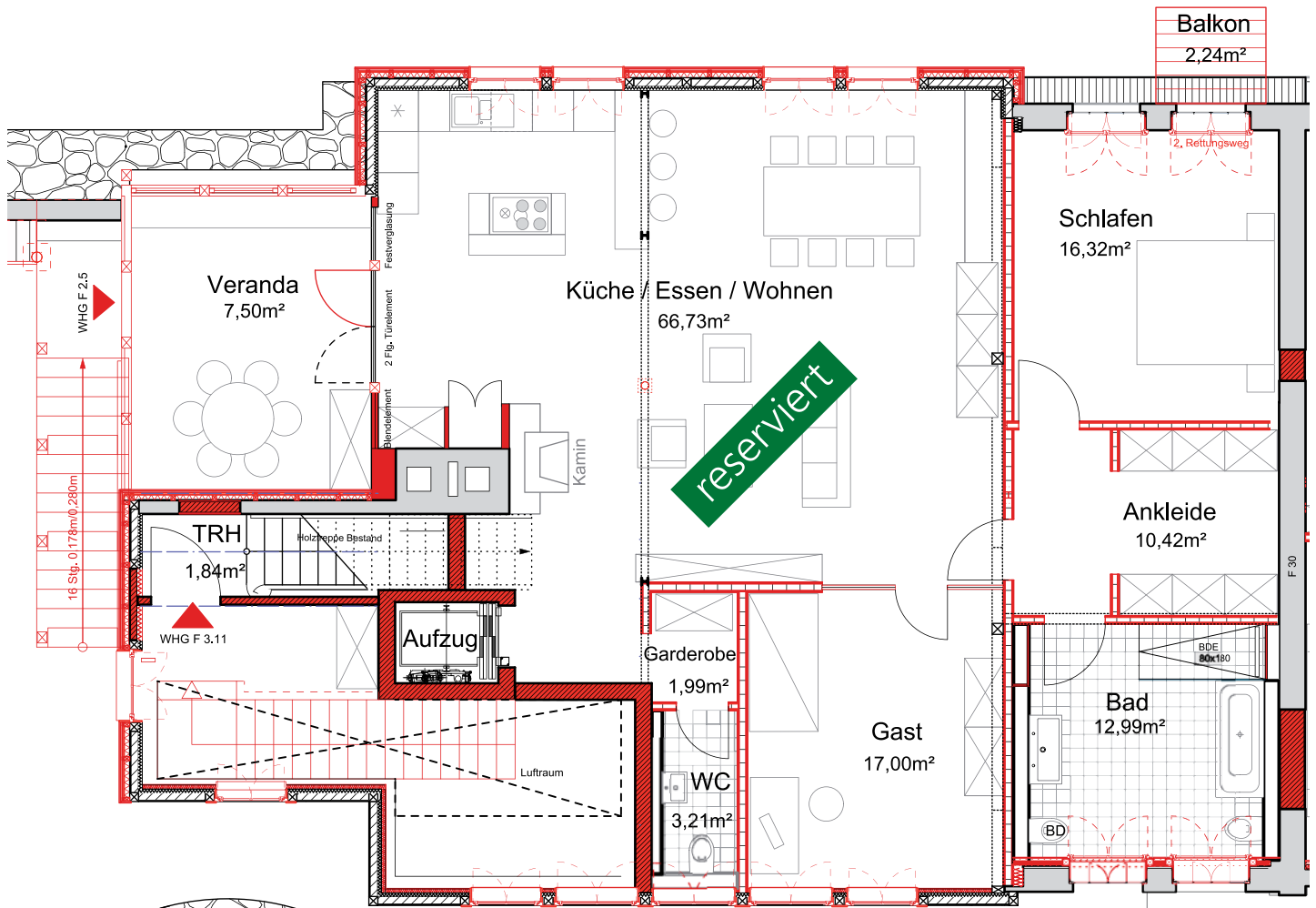
Wohnung 5



Obergeschoss



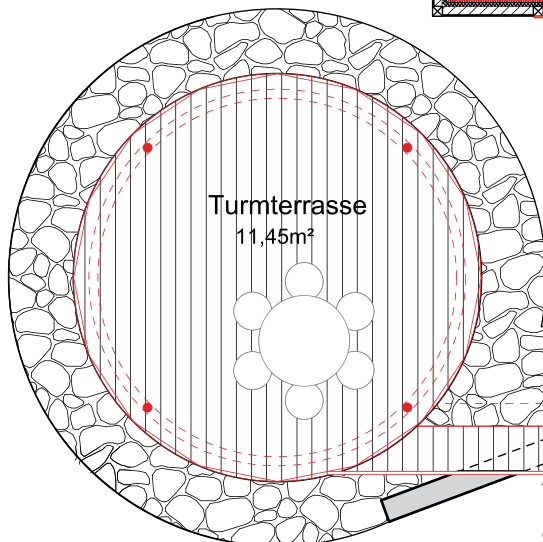
Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



Balkon
2,24m²

Fachwerkhaus Obergeschoss
(mit Aufzug erreichbar)

Wohnfläche 146,16 m²
PKW - Stellplatz



Fachwerkhaus
Obergeschoss
(mit Aufzug erreichbar) V

Wohnfläche 148,82 m²

Terrasse/Balkon Wohnung 5
auf dem alten Pulverturm

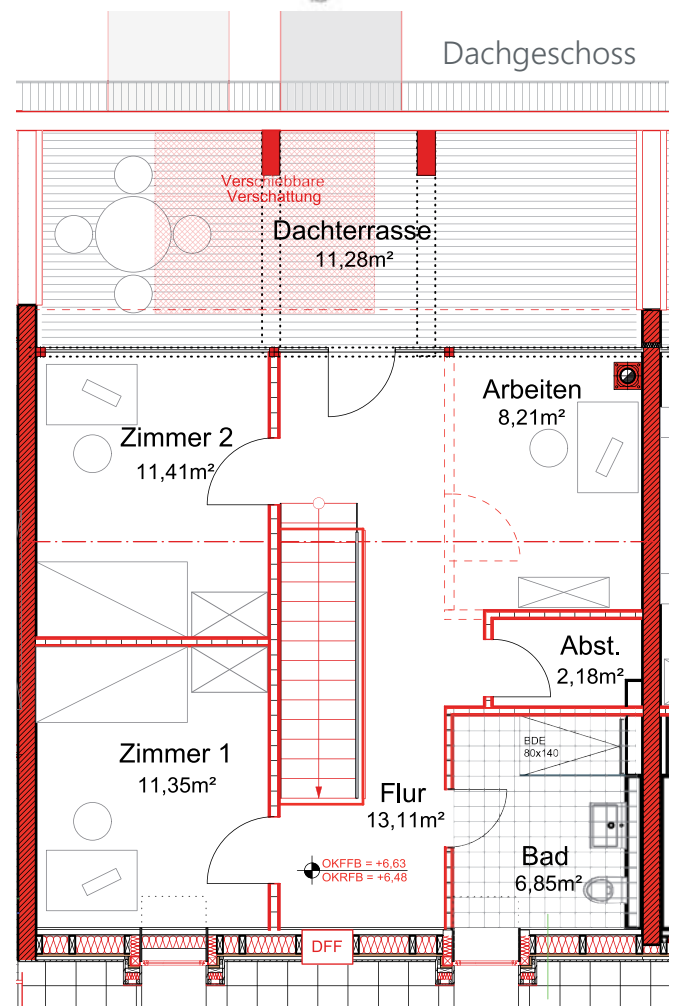
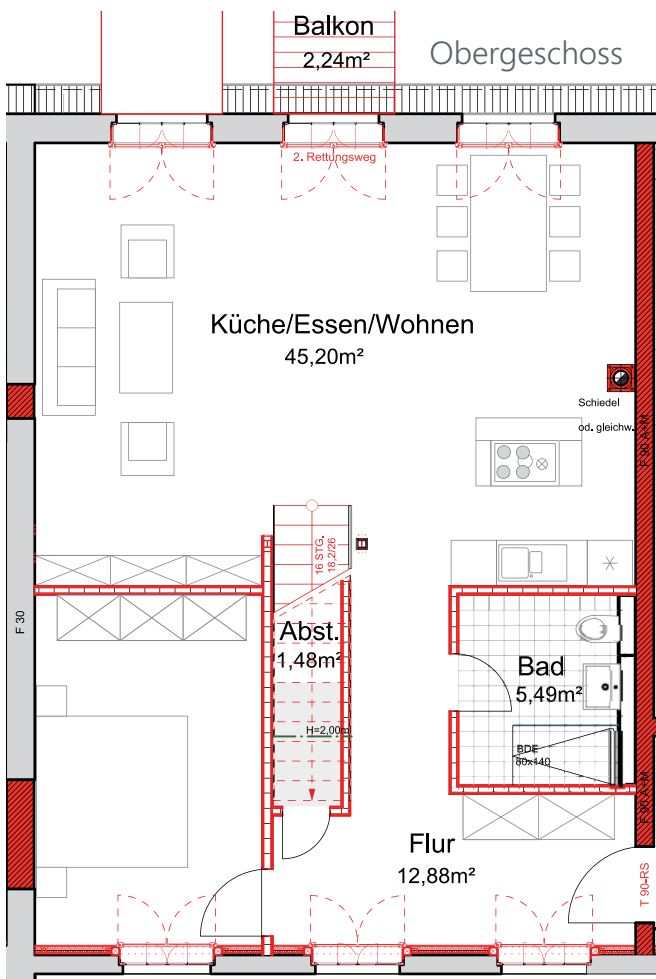


Obergeschoss



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

Dachgeschoss



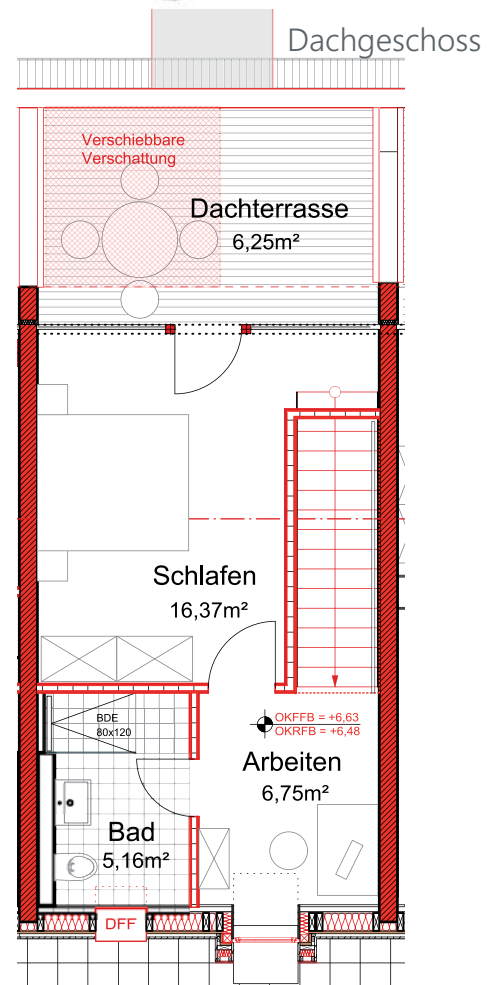
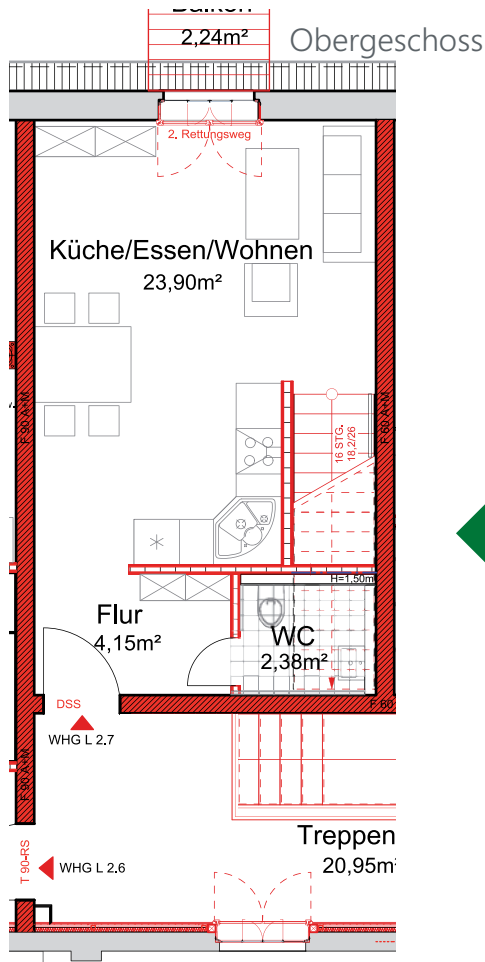
Fabrikgebäude
Ober- und Dachgeschoss
(mit Aufzug zum Obergeschoss)

Wohnfläche 141,77 m²

Wohnung 7



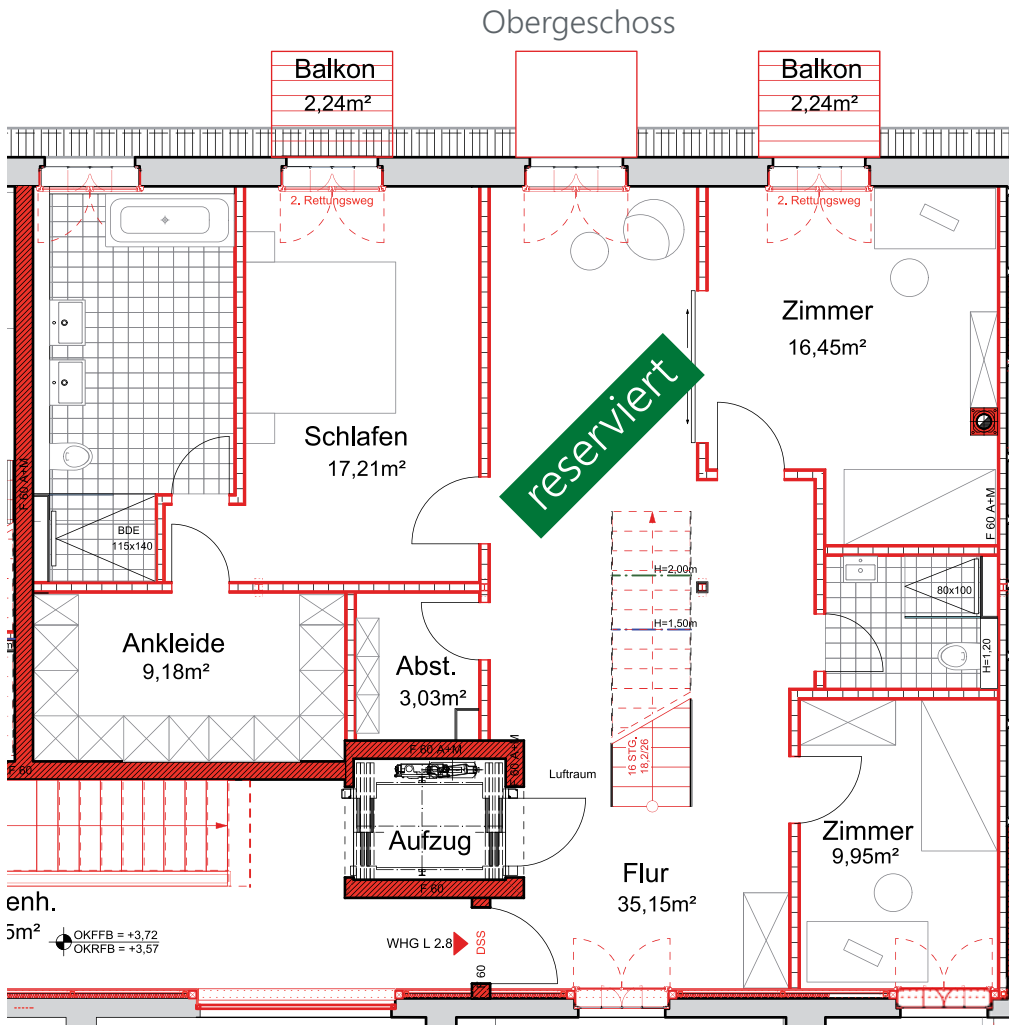
Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.

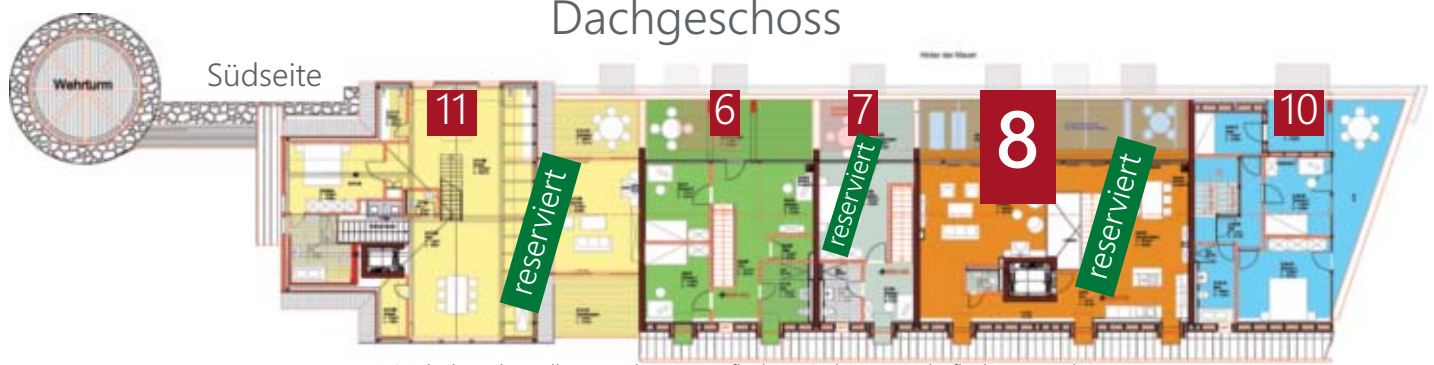


reserviert

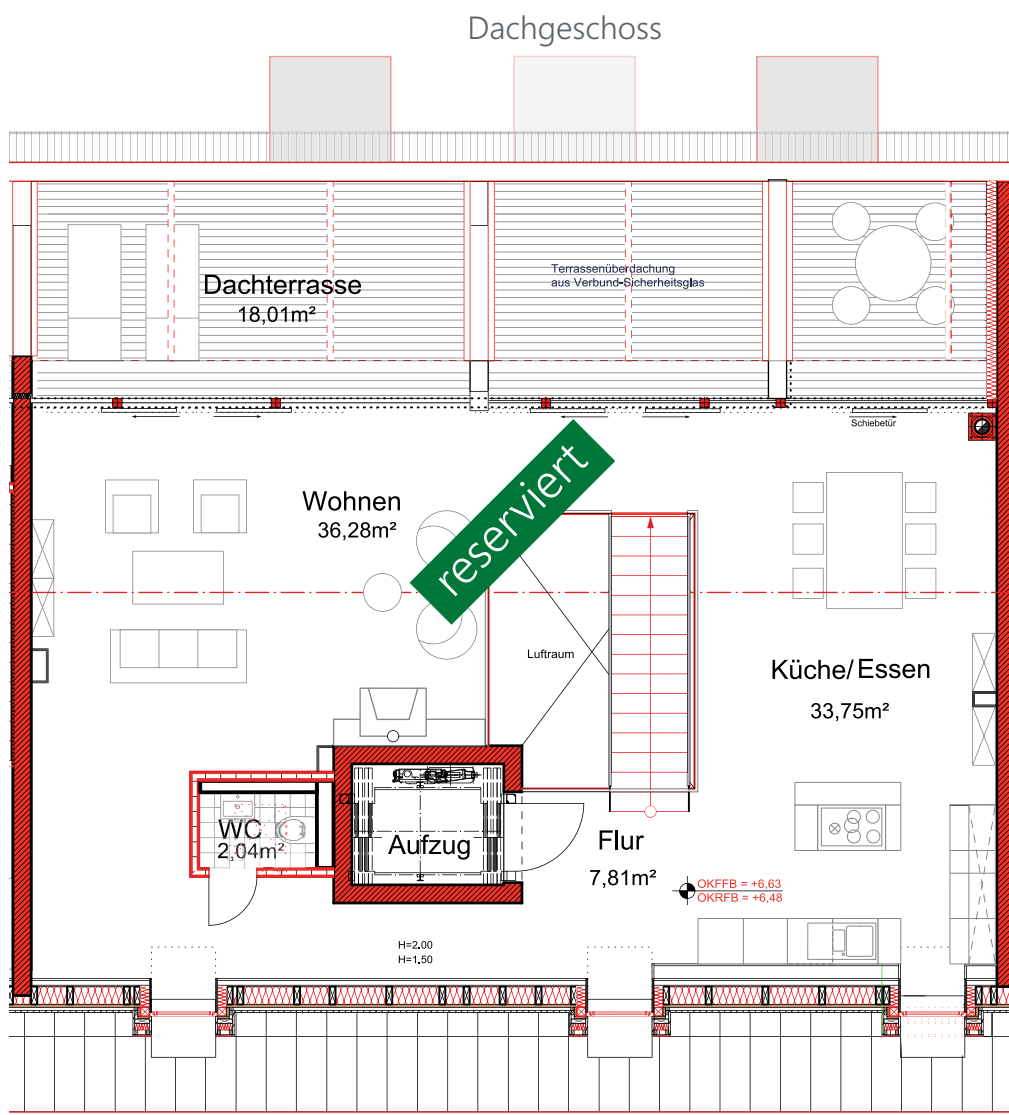
Fabrikgebäude
Ober- und Dachgeschoss
(mit Aufzug zum Obergeschoss)

Wohnfläche 72,27 m²





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



Fabrikgebäude

Whg. 8 - Wohnfläche 206,95 m²

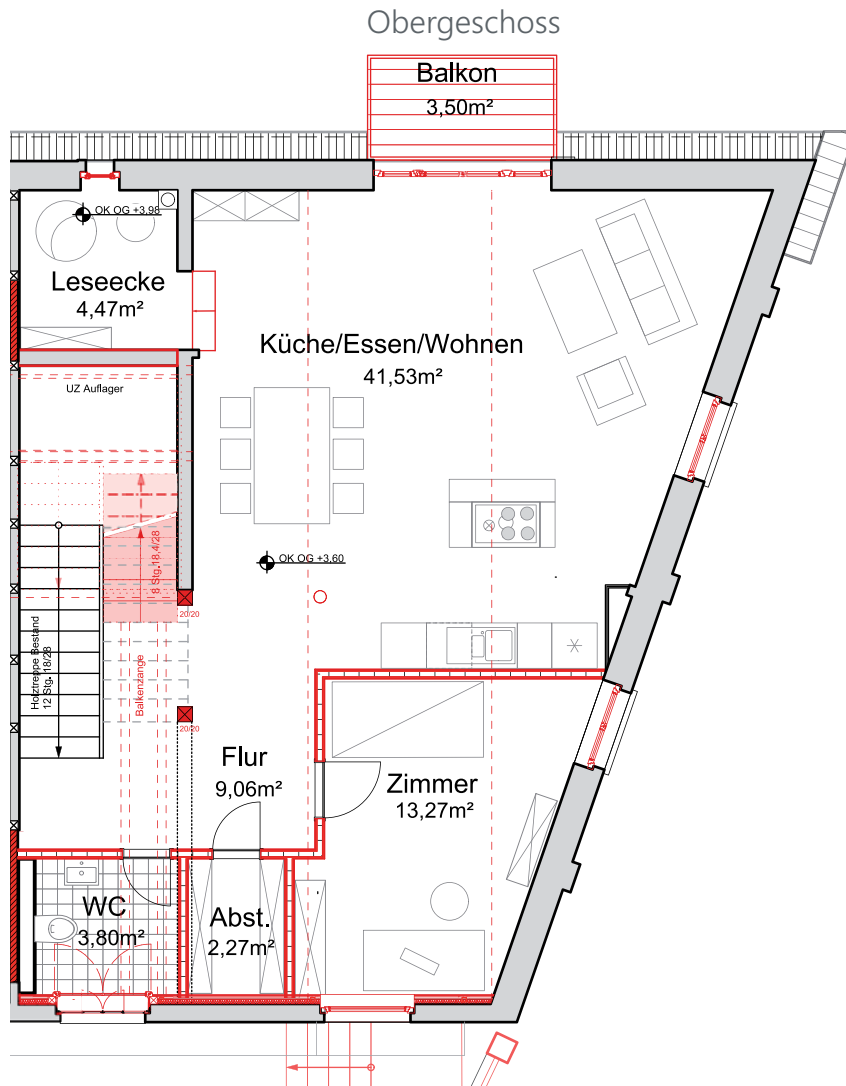
Ober- und Dachgeschoss

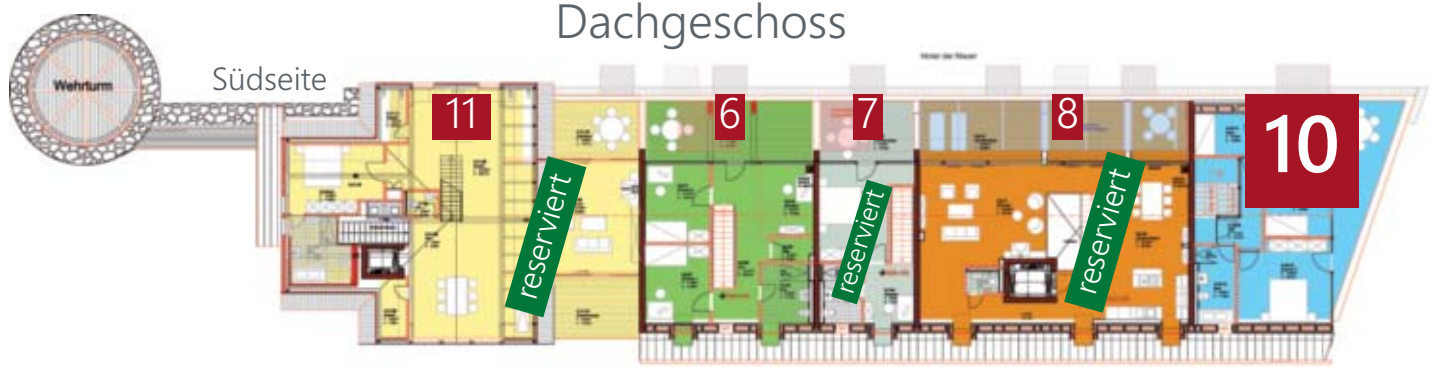
(mit Fahrstuhl zum Ober- und Dachgeschoss)



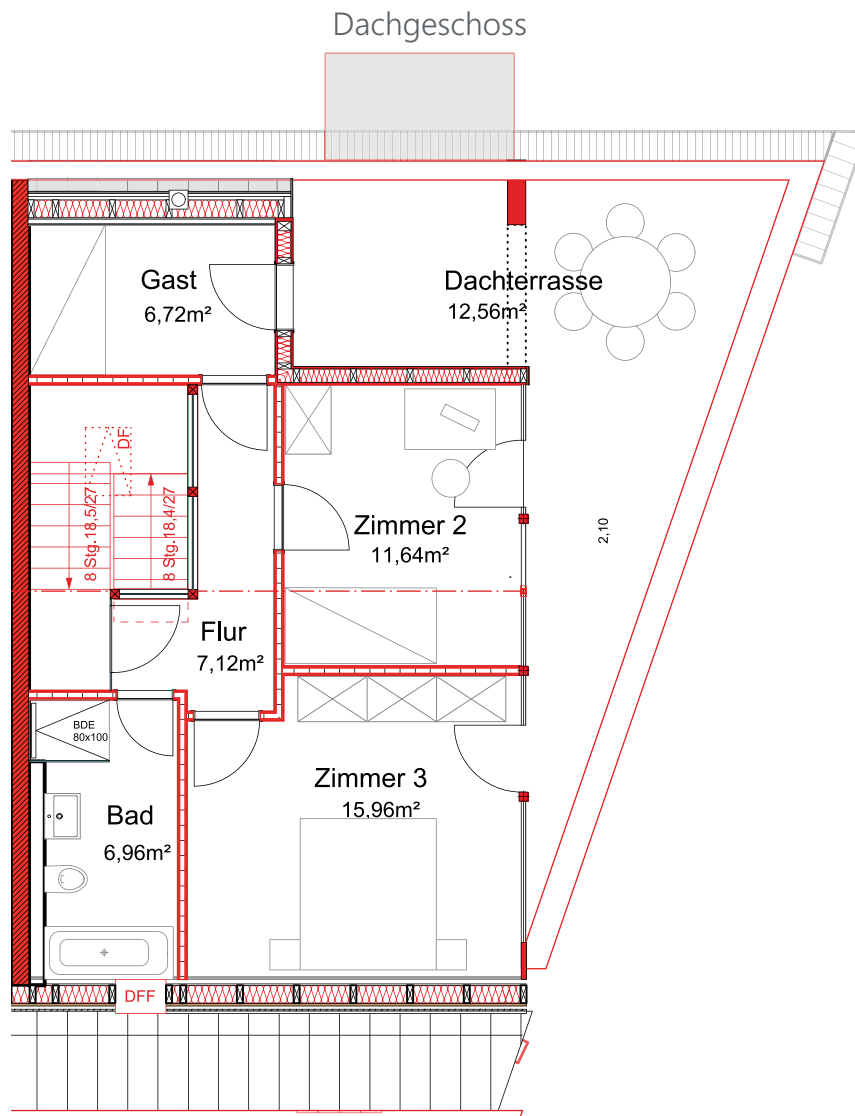
Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.

Nordseite





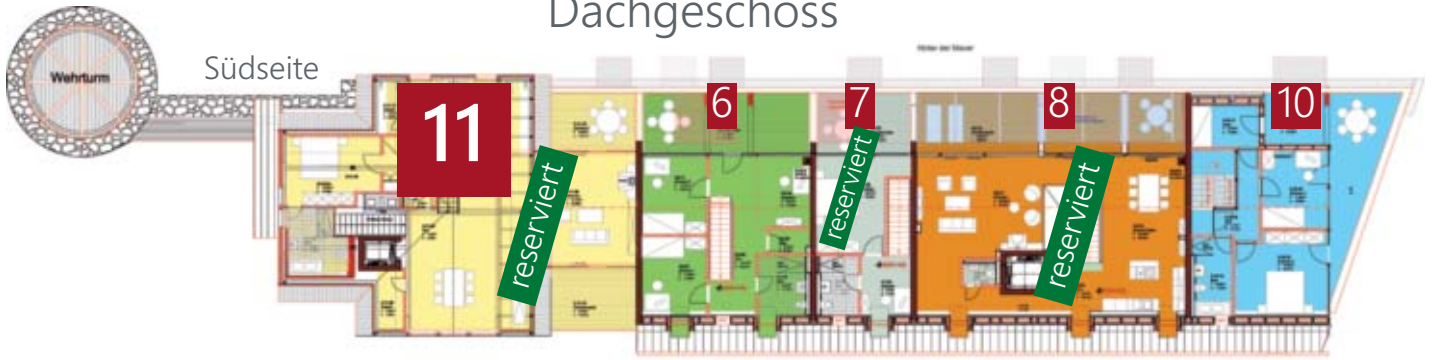
Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



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

Wohnfläche 145,90 m²

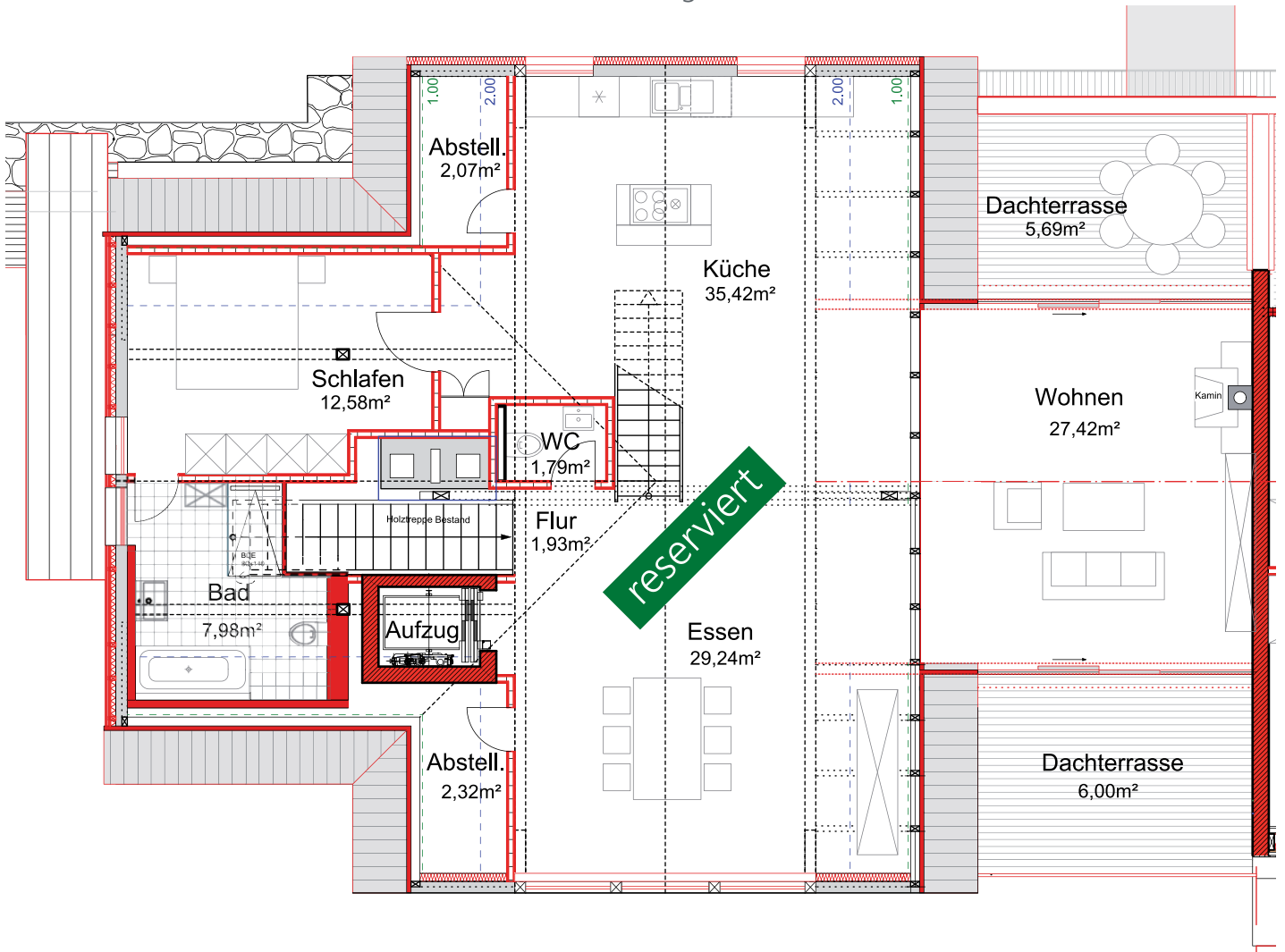
Dachgeschoss



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

Nordseite

Dachgeschoss



Fachwerkhaus
Dachgeschoss
(mit Aufzug erreichbar)

Wohnfläche 148,82 m²

Die Nebenräume

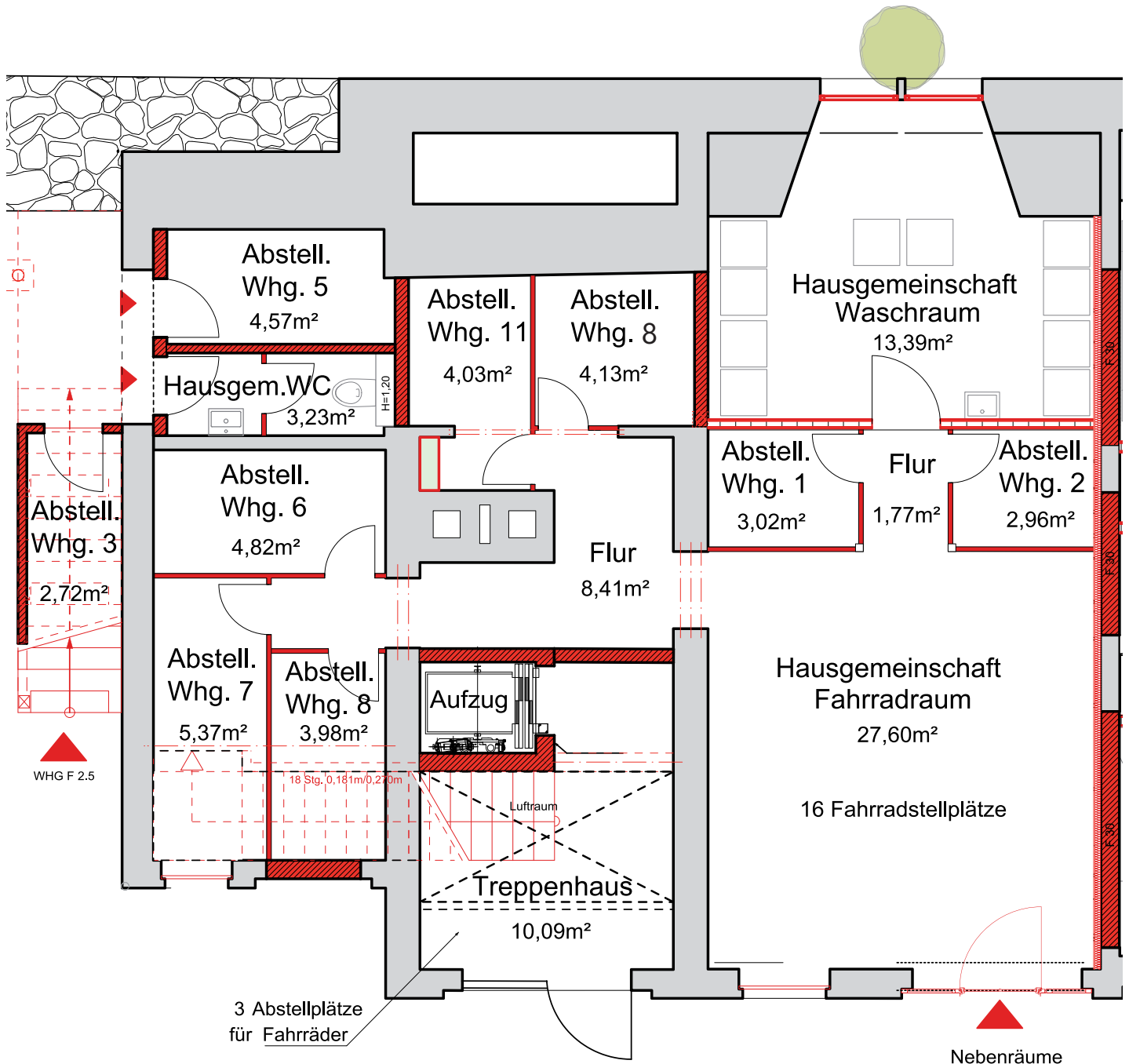


Alle Wohnungen verfügen zusätzlich jeweils über einen Abstellraum.

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 soll für kleine gemeinsame Veranstaltungen genutzt werden. Hierfür ist ein Außen - WC vorgesehen.



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. Nach § 7h/7i Einkommensteuergesetz können Sie die kompletten Sanierungskosten, ca. 60-65% des Kaufpreises, innerhalb von 12 Jahren zu 100% steuerlich abschreiben und geltend machen.

Die ersten 8 Jahre nutzen Sie 9% und die nächsten 4 Jahre 7% der Denkmal-AfA.

Die auf den Altbauanteil entfallende Abschreibung können Sie ebenfalls steuerlich geltend machen (2% bzw. 2,5%).

Das Besondere:

Die Denkmal-AfA gilt auch für Eigennutzer.

Sie erhalten einen direkten Steuerabzugsbetrag gemäß § 10f EStG

Bei einem eventuellen Weiterverkauf Ihrer Immobilie nach Ablauf der Spekulationsfrist von 10 Jahren bleibt der Verkaufserlös ebenfalls 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 langfristig 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

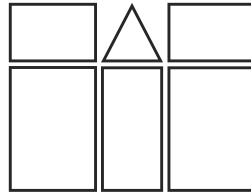


Die Bauherrn

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