

# 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.



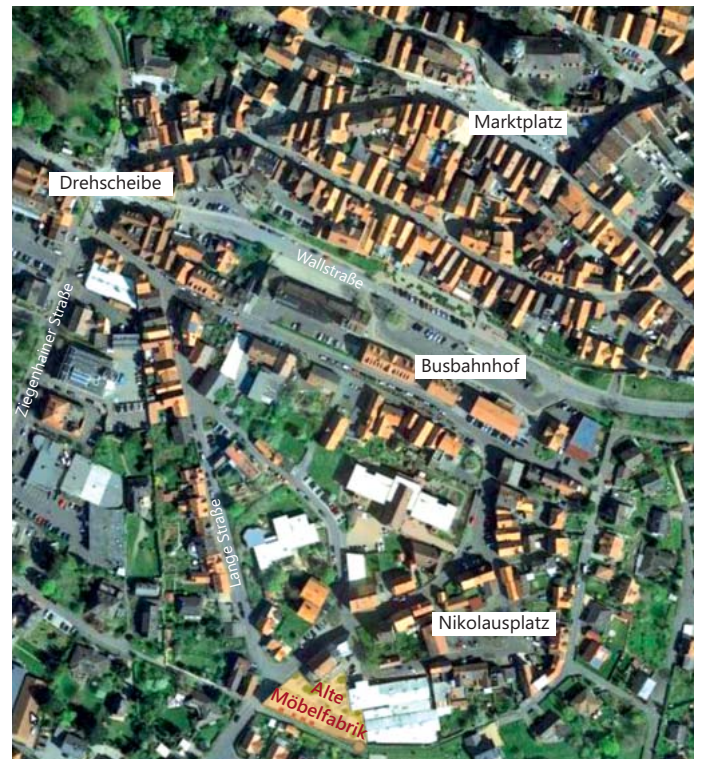
Das Ensemble wurde am 21.03.2001 als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz gestellt.



# 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: 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.

# Die Grundrisse



## Erdgeschoss

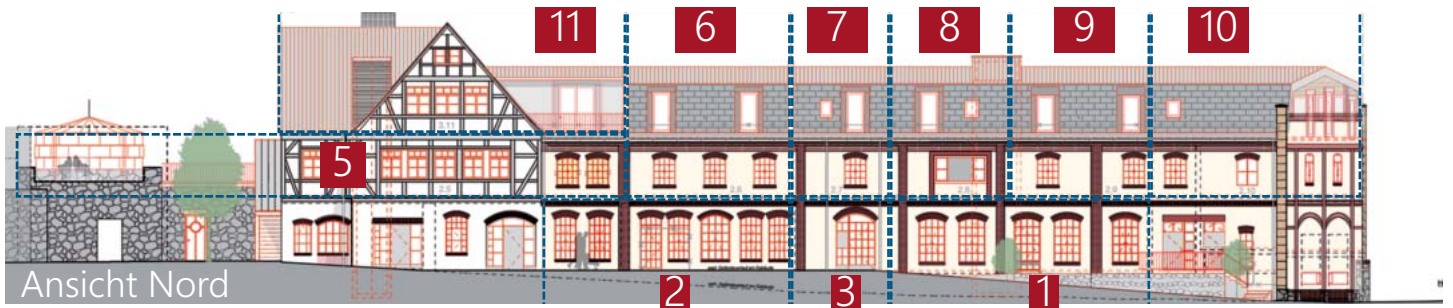


## Obergeschoss

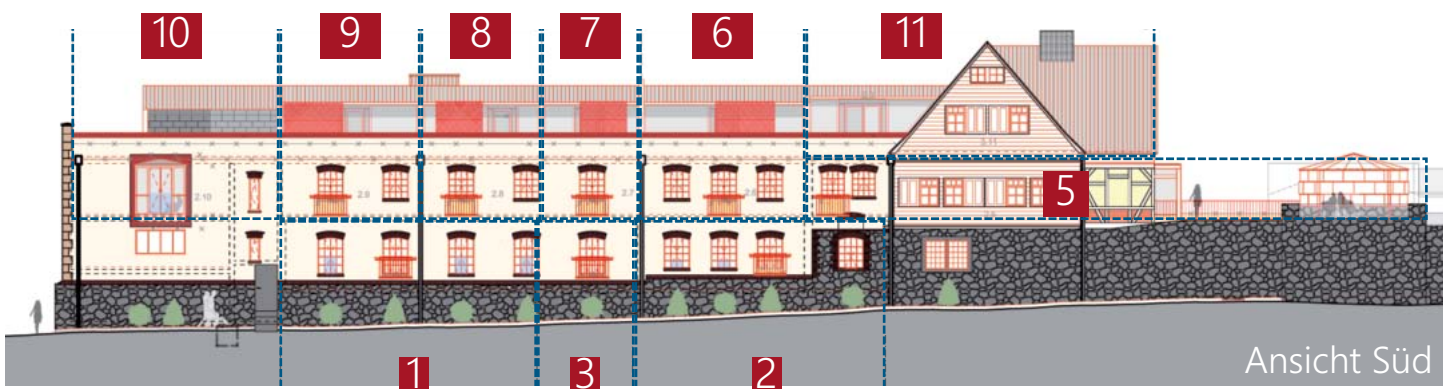


## Dachgeschoss



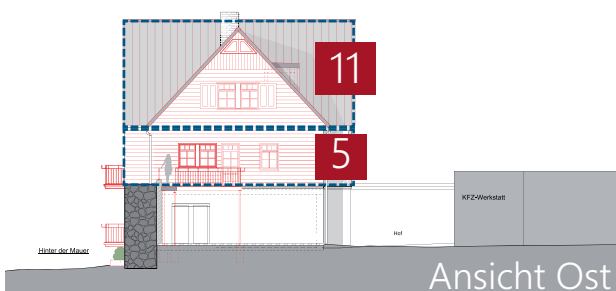


Im Erdgeschoss der alten Fabrik entstehen zwei große und eine kleine Loftwohnung mit gesandstrahlten roten Backsteinwänden, ca. drei Meter hohen Decken und großen neuen Fenstern im historischen Industriedesign (Nr. 1 - 3). Jede der unteren Wohnungen hat einen kleinen Außenbalkon auf der Südseite und eine 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 Fachwerkhause entstehen zwei eingeschossige Wohnungen (Nr. 5 und 11), die auch jeweils mit einem Aufzug zu erreichen sind. Wohnung Nr. 11 steht nicht zum Verkauf.



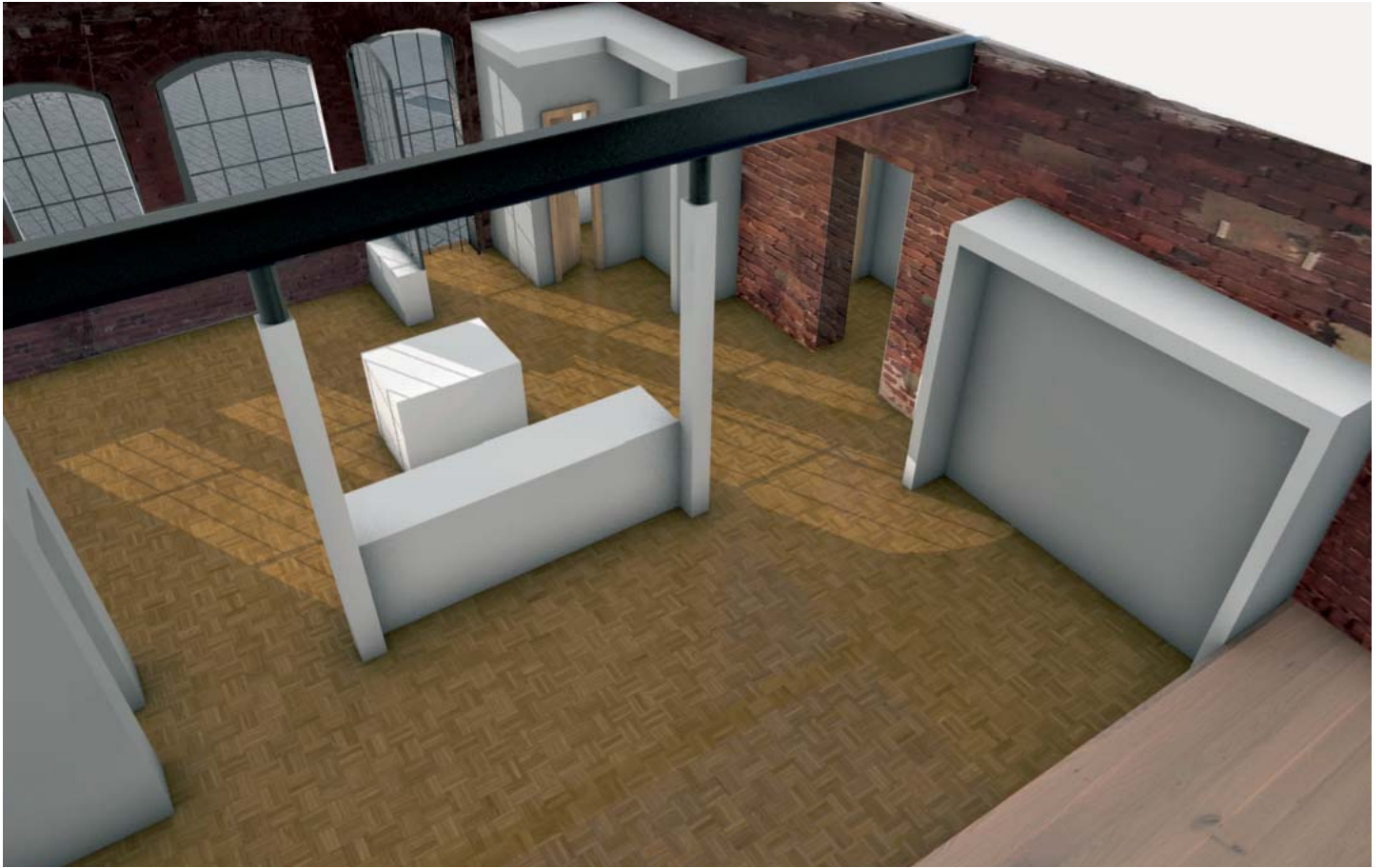


Loft 1 - Erdgeschoss



Loft 2 - Erdgeschoss





Loft 2 - Erdgeschoss



Terrasse mit verschiebbarem Sonnenschutz - Dachgeschoss

# Die Wohnungsdaten im Überblick



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



# Wohnung 1



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



Loft Erdgeschoss    Wohnfläche 119,35 m<sup>2</sup>  
PKW - Stellplatz

# Wohnung 2



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



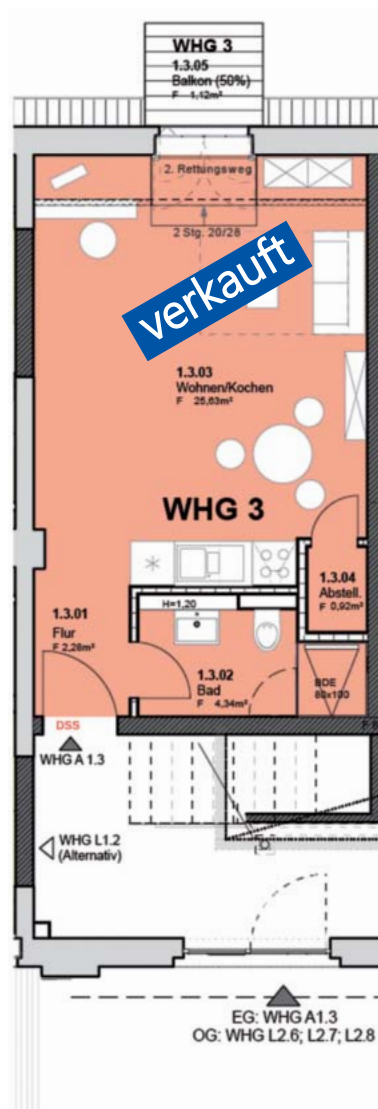
Loft Erdgeschoss    Wohnfläche 128,71 m<sup>2</sup>  
 PKW - Stellplatz



# Wohnung 3



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



Loft Erdgeschoss  
(Apartment)

Wohnfläche 34,29 m<sup>2</sup>  
PKW - Stellplatz

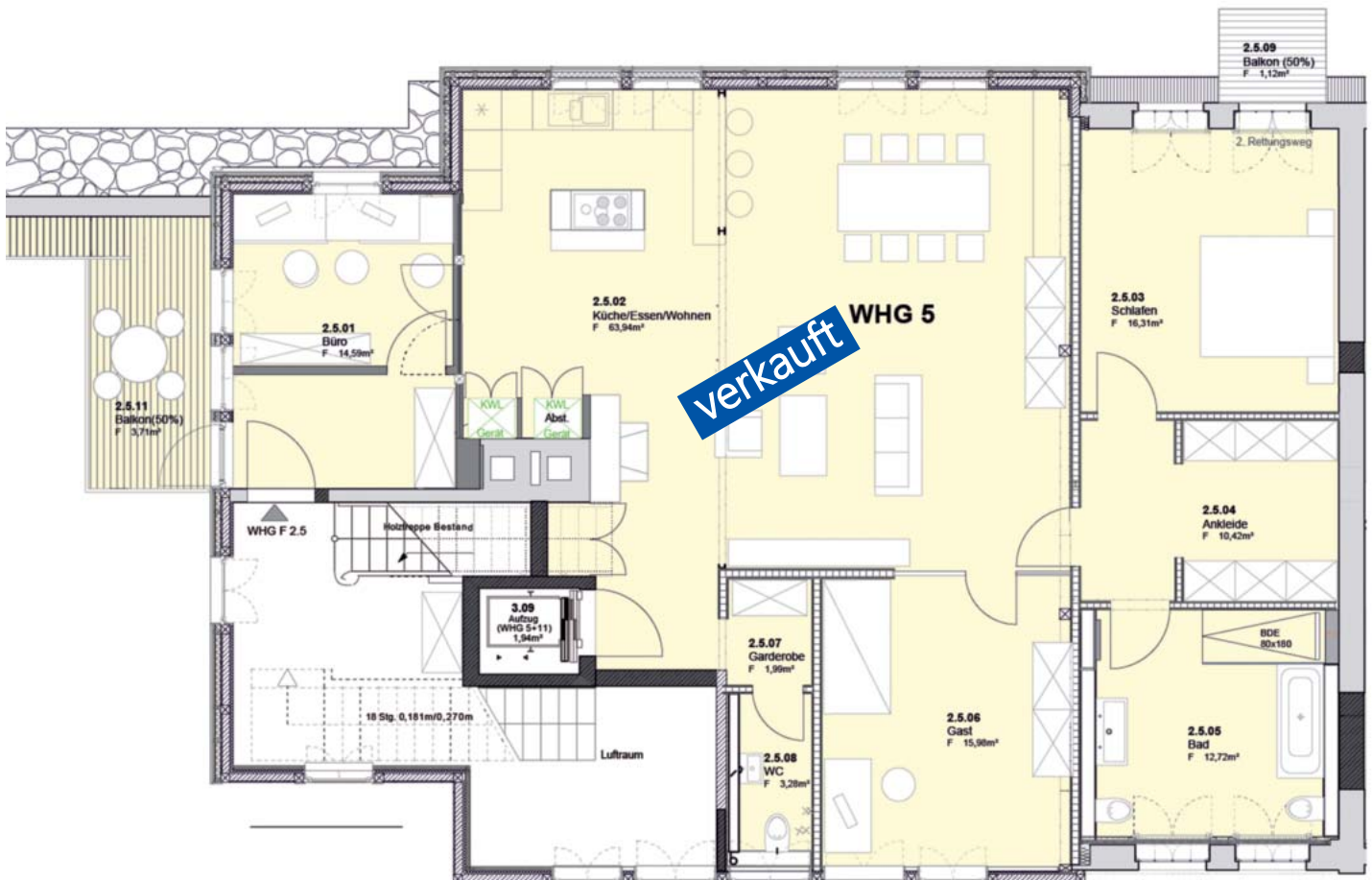
# Wohnung 5



## Obergeschoss

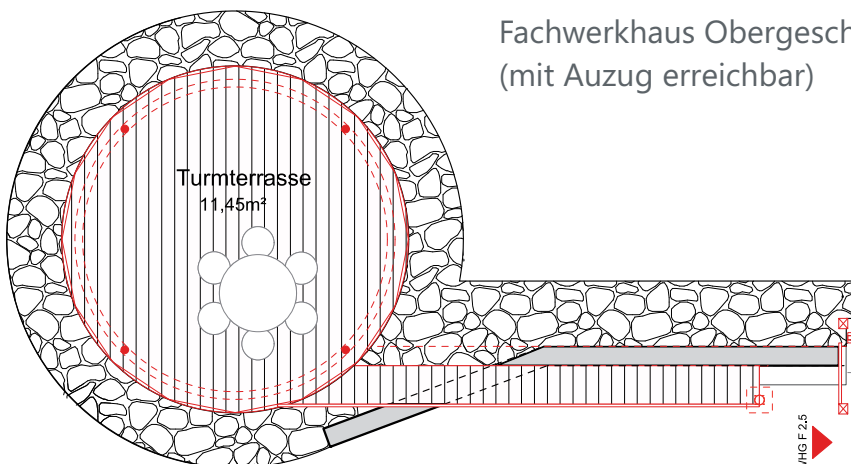


Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



Fachwerkhaus Obergeschoss  
(mit Auzug erreichbar)

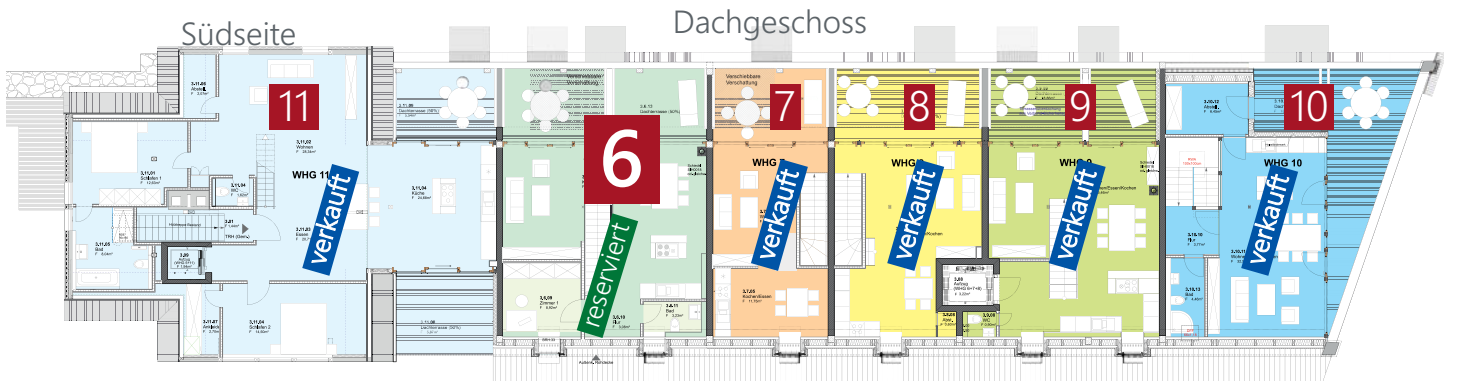
Wohnfläche 155,08 m<sup>2</sup>  
PKW - Stellplatz



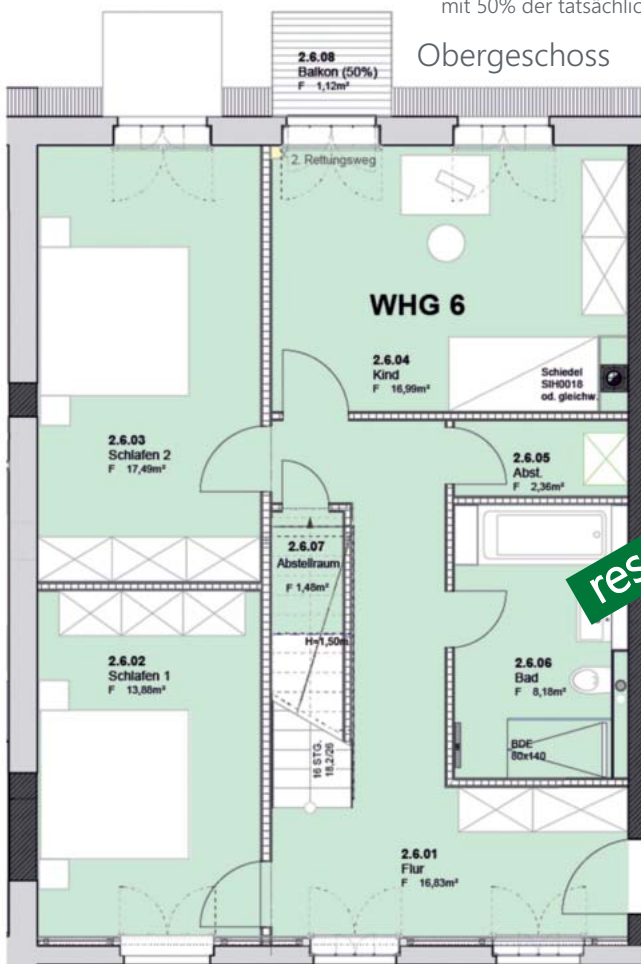
Terrasse/Balkon Wohnung 5  
auf dem alten Wehrturm



# Wohnung 6



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)

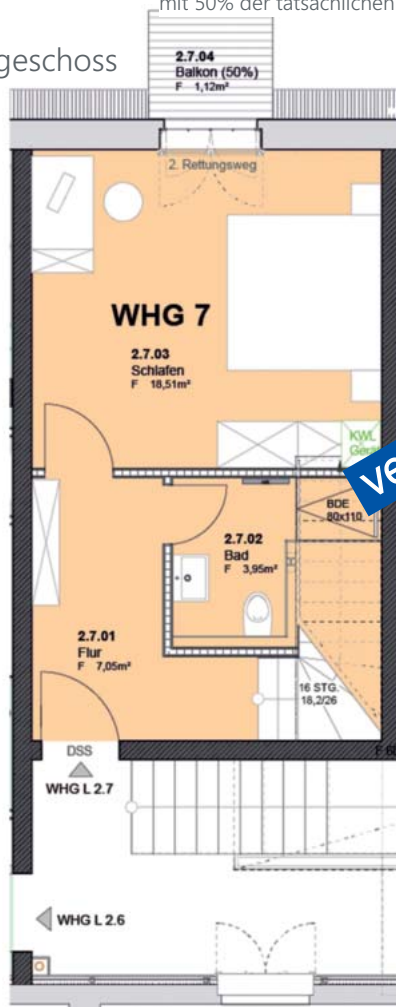
Wohnfläche 143,40 m<sup>2</sup>  
PKW - Stellplatz

# Wohnung 7

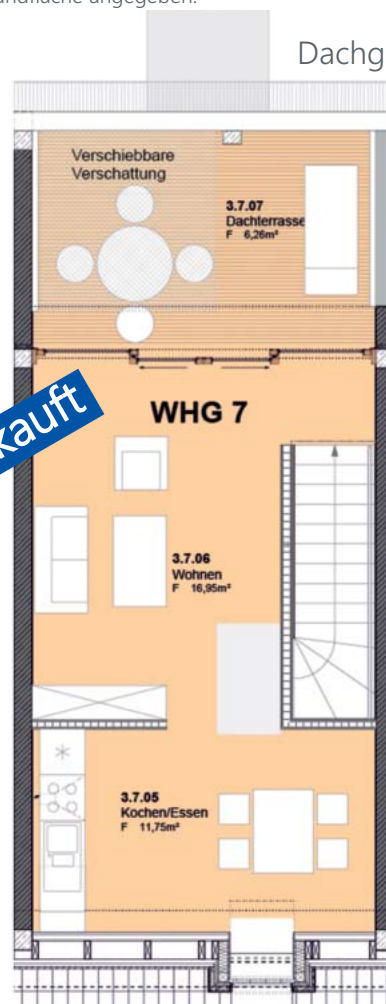


Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.

Obergeschoss



Dachgeschoss



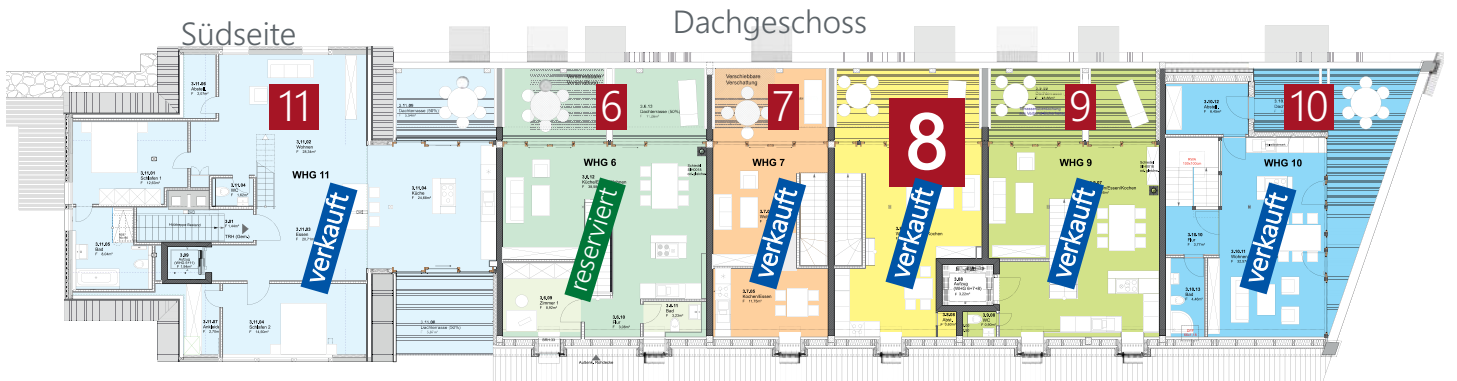
Fabrikgebäude  
Ober- und Dachgeschoss  
(mit Aufzug zum Obergeschoss)

Wohnfläche 65,59 m<sup>2</sup>  
PKW - Stellplatz

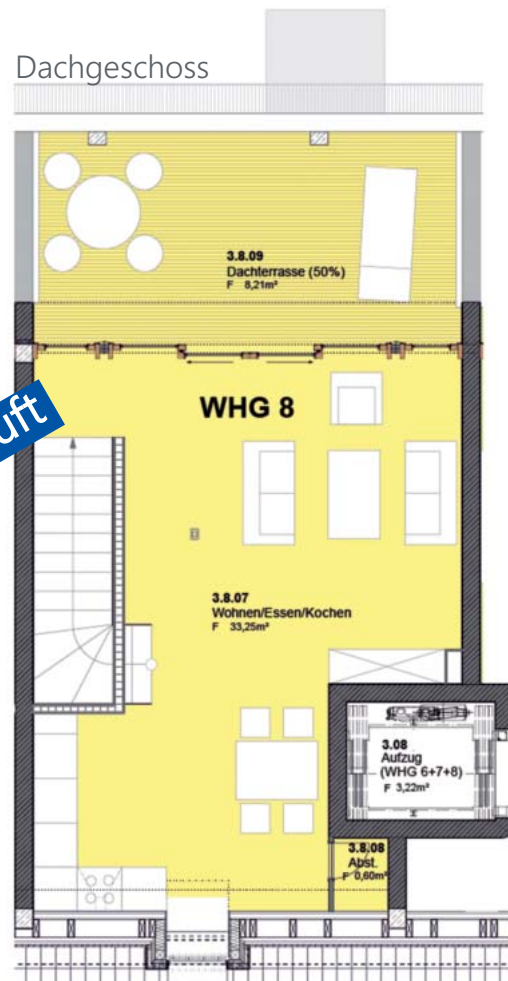
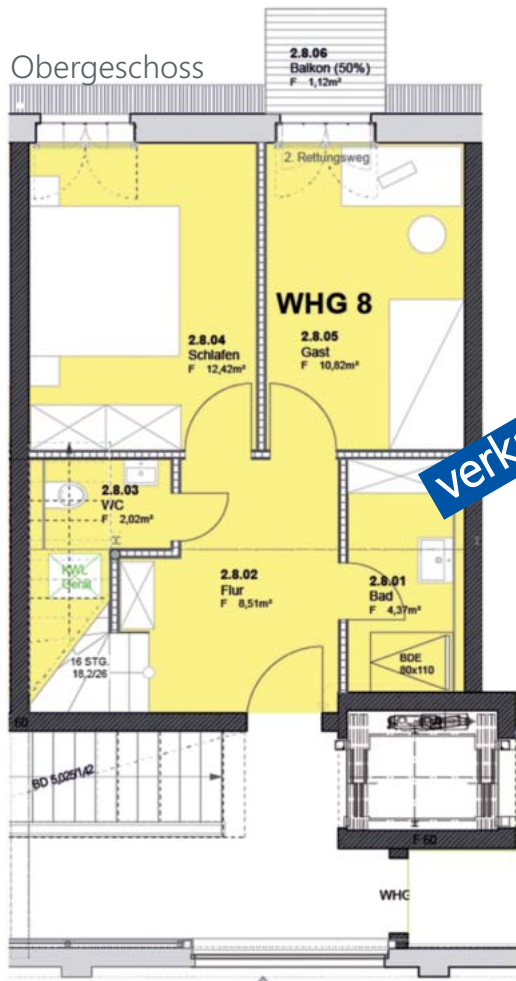




# Wohnung 8



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



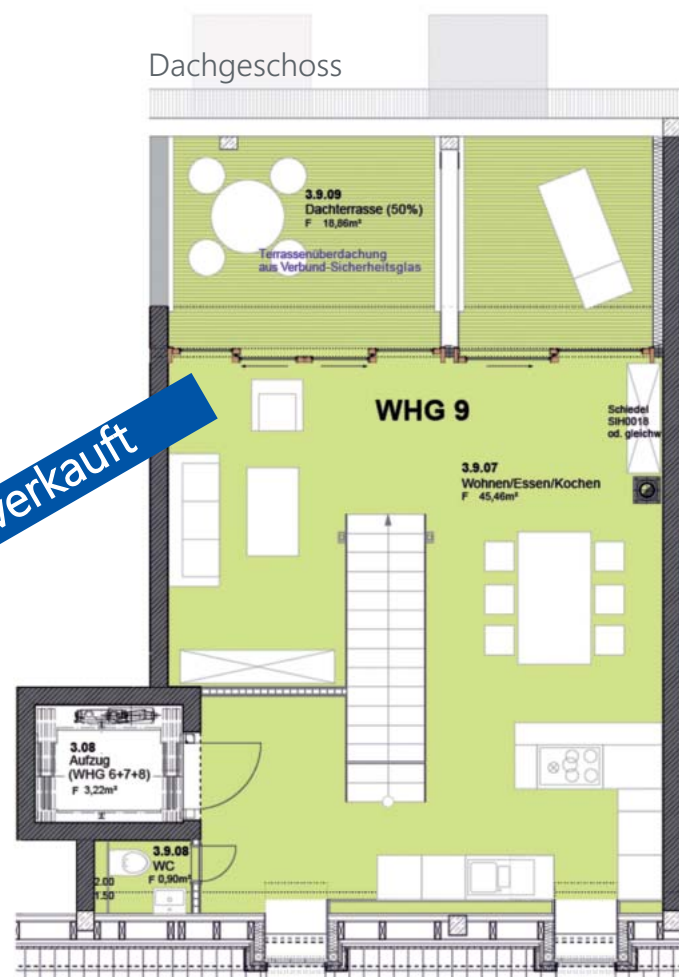
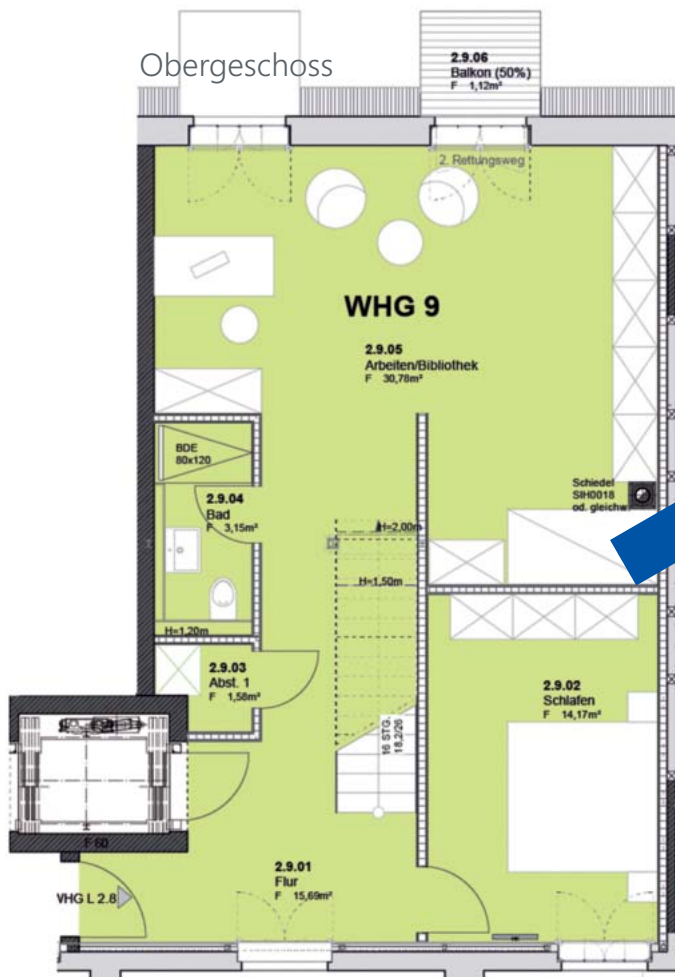
Fabrikgebäude  
Ober- und Dachgeschoss  
(mit Aufzug zum Obergeschoss)

Wohnfläche 81,33 m<sup>2</sup>  
PKW - Stellplatz

# Wohnung 9

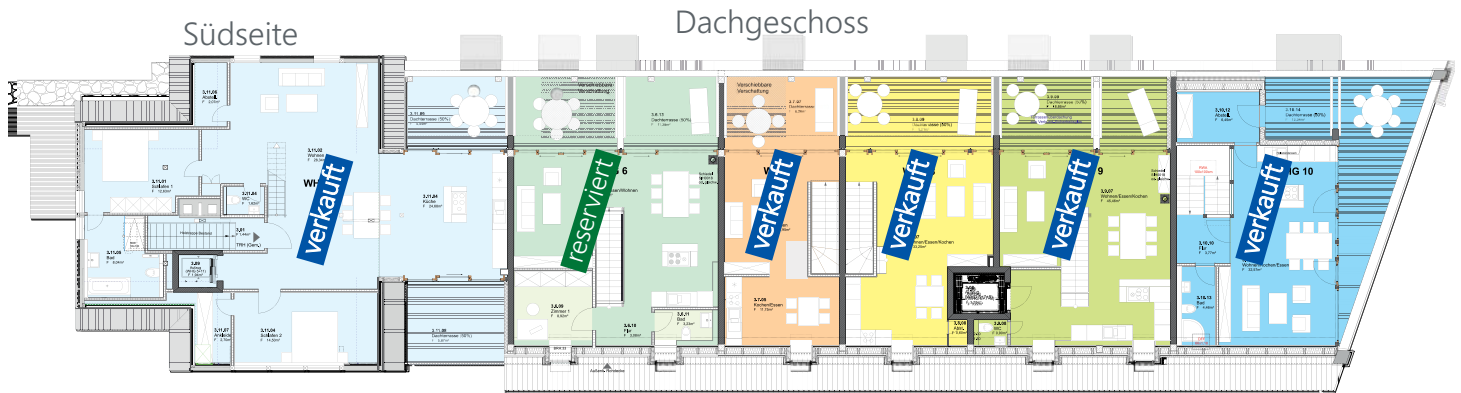


Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



Fabrikgebäude  
Ober- und Dachgeschoss  
(mit Aufzug zum Obergeschoss)

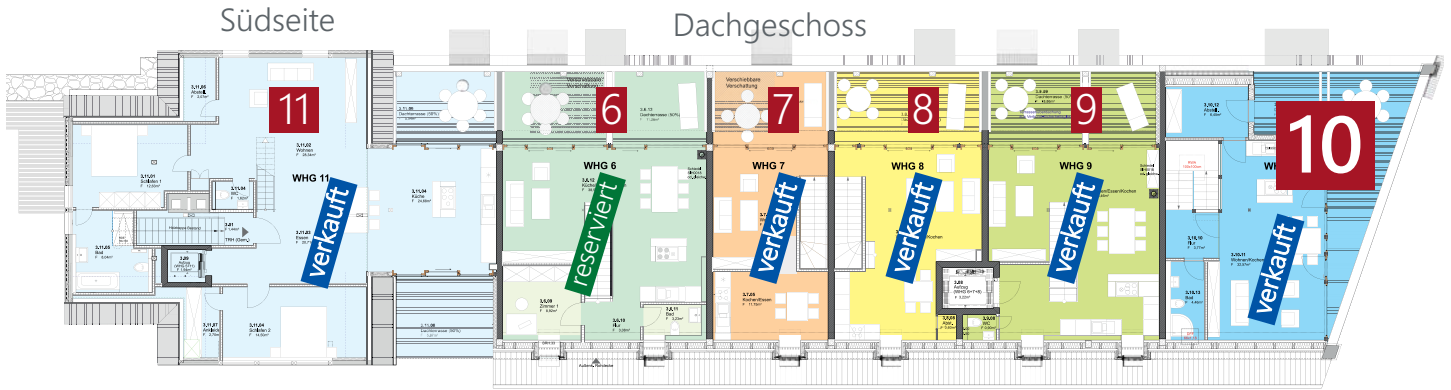
Wohnfläche 122,29 m<sup>2</sup>  
PKW - Stellplatz



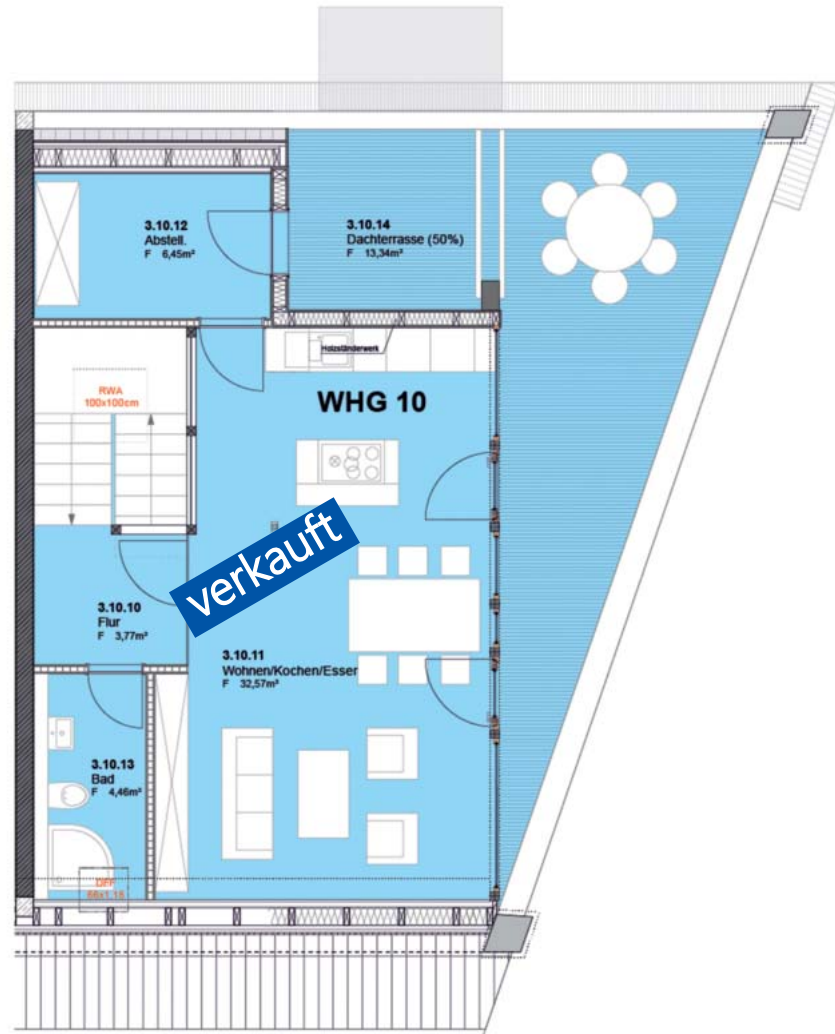
Die Flächen der Balkon- und Terrassenflächen sind gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% der tatsächlichen Grundfläche angegeben.



# Wohnung 10



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

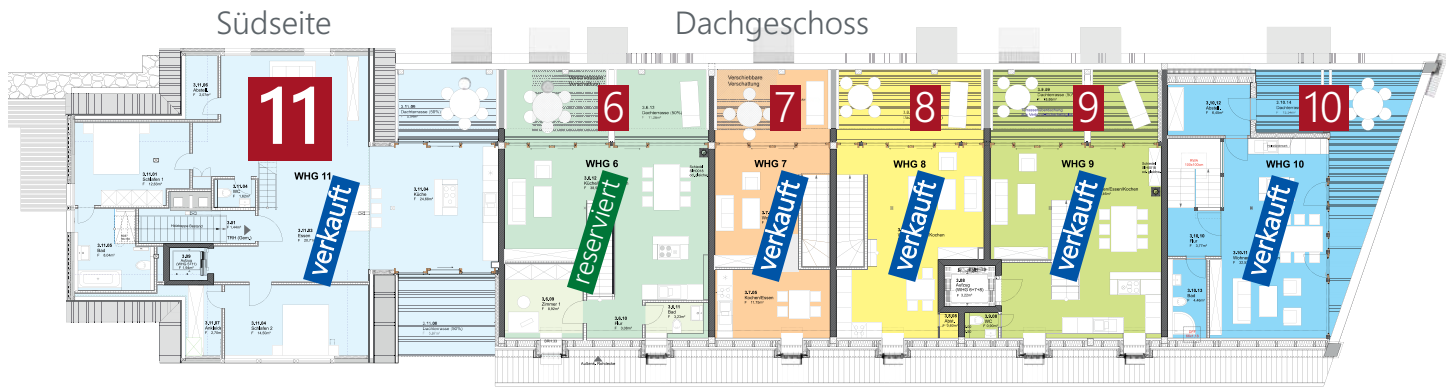


Fabrikgebäude  
Ober- und Dachgeschoss  
(Eigener Eingang, kein Aufzug)

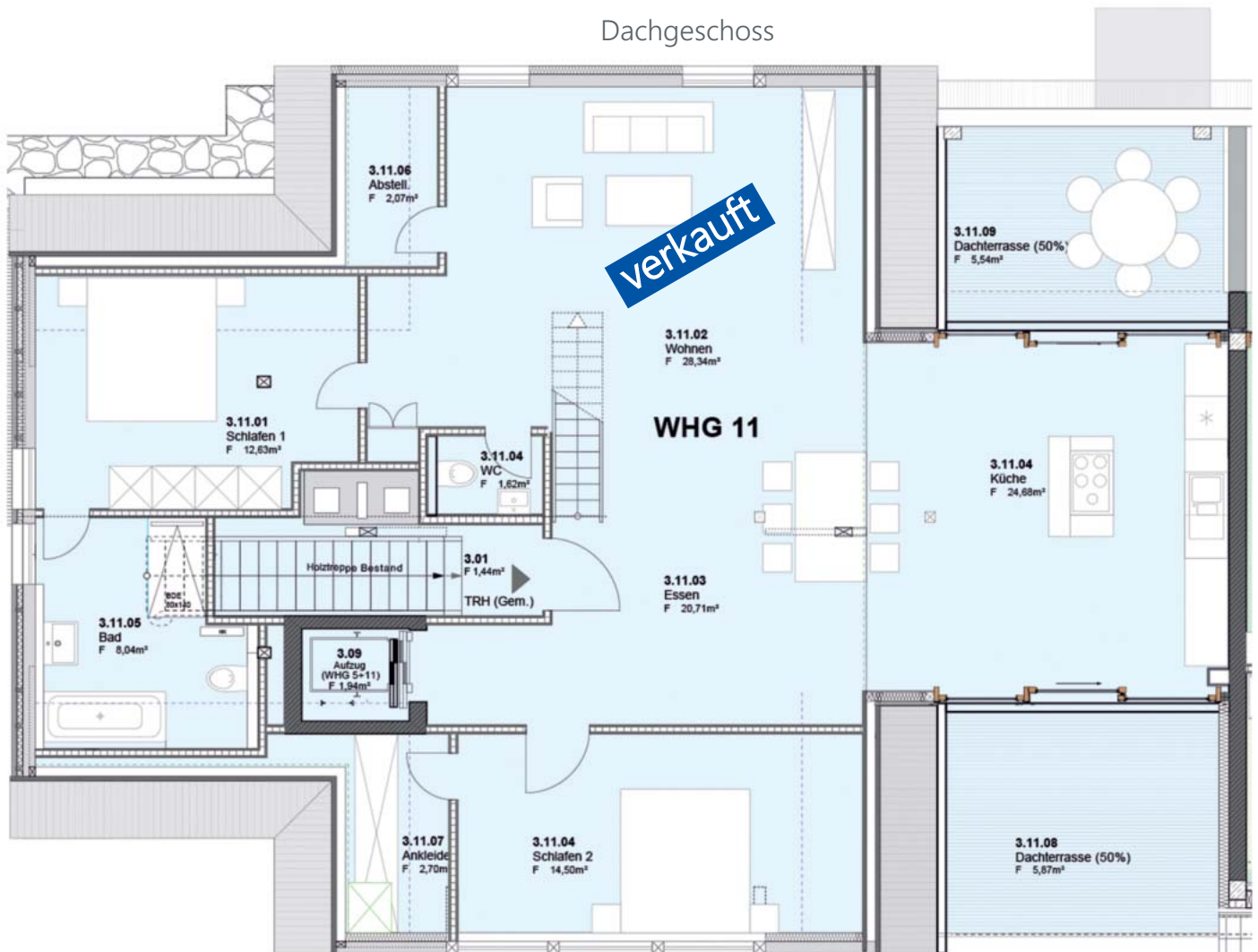
Wohnfläche 148,07 m<sup>2</sup>  
PKW - Stellplatz



# Wohnung 11



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



Fachwerkhaus  
Dachgeschoss  
(mit Aufzug erreichbar)

Wohnfläche 126,70 m<sup>2</sup>  
PKW - Stellplatz

# Die Nebenräume



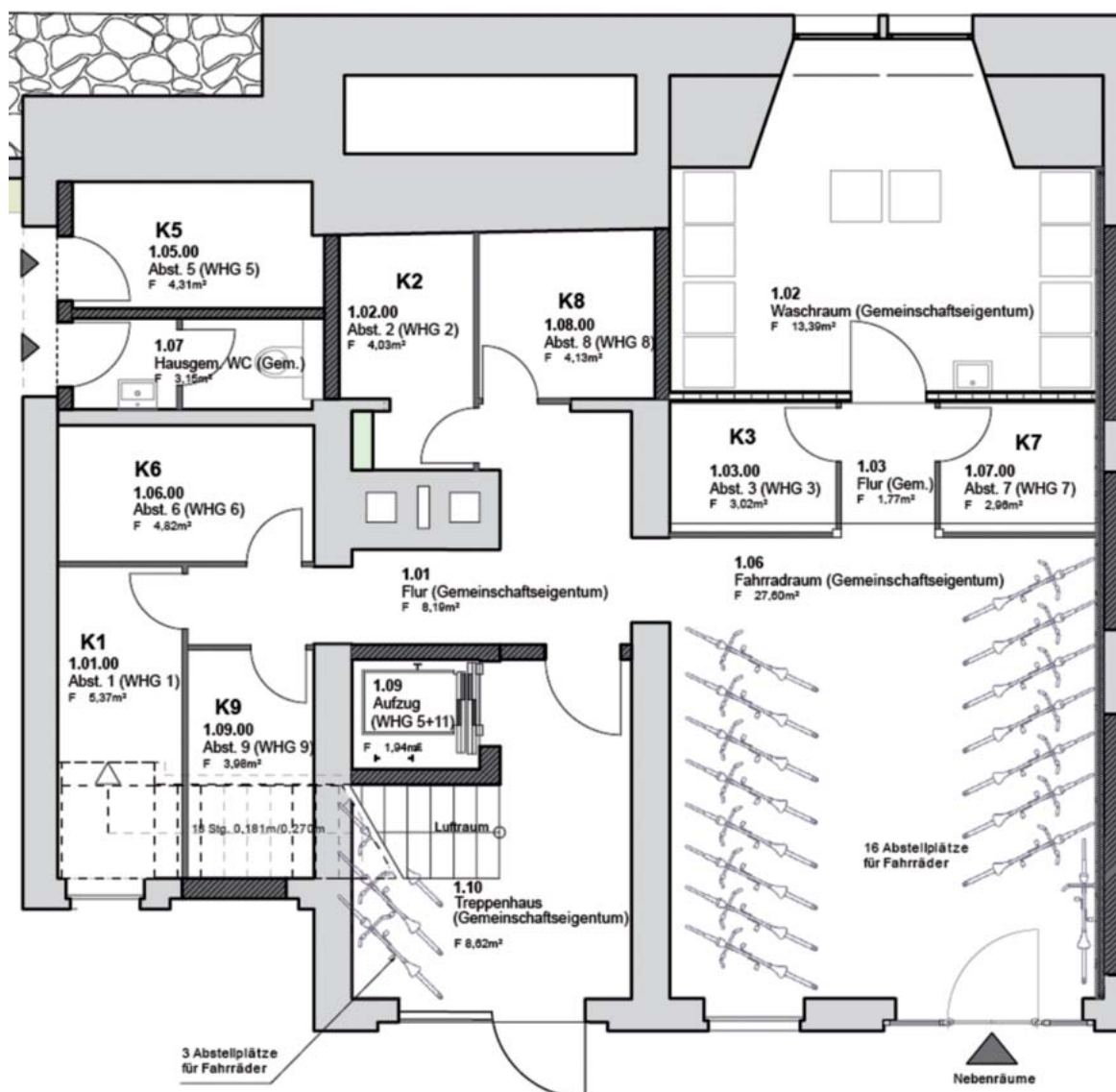
Alle Wohnungen verfügen zusätzlich jeweils über einen Abstellraum.

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 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 langfristig zinsgünstige Darlehen und einen Tilgungszuschuss.

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

Im Falle der „Alten Möbelfabrik“ gilt das Förderprogramm „KfW-Effizienzhaus Denkmal“.

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

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

Die aktuellen Fördermöglichkeiten finden Sie auf der Internetseite der KfW.

---

## 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

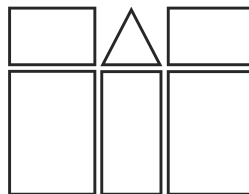


## Die Bauherrn

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