

Exposé

Zum Verkauf: Hausgrundstück „Oberdorf 10“ in Olsberg-Antfeld im Hochsauerland



Oben: Luftbild Wikipedia, 2013; Unten: Beide Wege führen zum Grundstück, 2021

Exposé, 25.04.24, UK

1



Haupthaus und Anbau links, 10. April 2024

Objektbeschreibung und Hintergrundinformationen

Das Grundstück

Das Hausgrundstück „Oberdorf 10“ – vormals ein Bauernhof mit Poststelle, zeitweilig auch mit einem Pensionsbetrieb – hat eine **Gesamtgröße von 2.085 qm**. In seiner Mitte befindet sich ein denkmalgeschütztes **Wohnhaus von 1870** (ca. 110 qm Grundfläche) mit zwei angeschlossenen, nicht denkmalgeschützten **Wirtschaftsgebäuden** (ca. 130 qm).

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss Antfeld im Ortsteil **Antfeld** der Stadt **Olsberg** (59939) im Hochsauerlandkreis in Nordrhein-Westfalen. Vom Haus aus gesehen erstreckt es sich links entlang der Straße „Oberdorf“ und rechts hinter dem Haus bis zur Schlossmauer.

Es handelt sich bei dem Grundstück um erschlossenes **Bauland**, das allerdings die Berücksichtigung bestimmter Kriterien nach §34 des Baugesetzbuches erfordert: „Ein Bauvorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenheit der näheren Umgebung einfügt.“ Die Umgebung ist als Mischgebiet gemäß §6 Baunutzungsverordnung eingestuft. Die Firsthöhe der Umgebungsbebauung entlang der Straße muss berücksichtigt werden. Ferner sind gemäß Bauordnung NRW Grenzabstände zur Nachbarbebauung einzuhalten. Ein Bebauungswunsch sollte daher vorab mit dem Bauamt abgestimmt werden.

Exposé, 25.04.24, UK

2

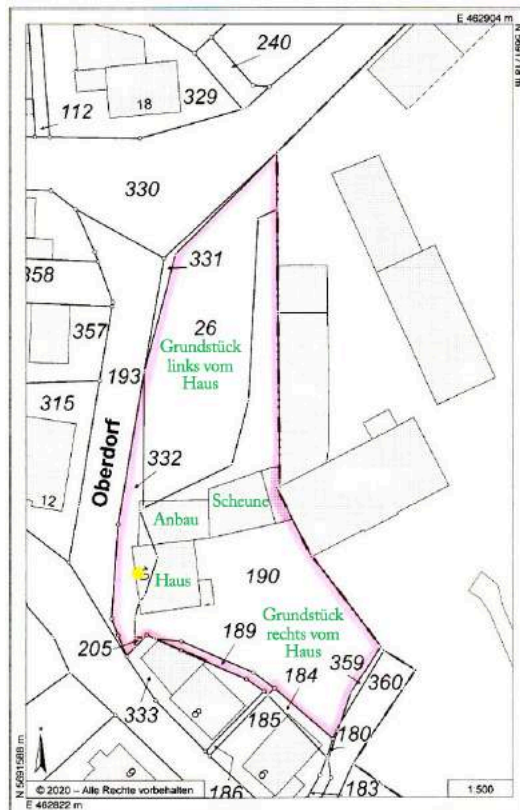
Antfeld hat mit drei Buslinien eine ÖPNV-**Anbindung** an die Stadtzentren in Olsberg und Brilon – jeweils von dort gibt es direkte Regionalbahnverbindungen in Richtung Dortmund oder Kassel. Die Autobahn 46 hat eine Anschlussstelle in Olsberg.

Seit 2019 hat Antfeld einen Hochleistungsanschluss (Breitbandnetz) ans **Internet**. Im Februar 2024 wurde der Wohnort mit der leistungsstarken Glasfasertechnik versorgt, ein Hausanschluss ist leicht möglich.

Auf dem Grundstück gibt es einen **Baumbestand** von drei großen, ungefähr 80 Jahre alten, gesunden Fichten und einigen jüngeren Laubbäumen und Weidenstrüchern.

Fast das gesamte Gelände wurde vom vormaligen Pächter als Abstellfläche für alte Militärfahrzeuge und landwirtschaftliche Vehikel genutzt. Inzwischen fanden umfangreiche Räumungsarbeiten statt, nur noch zwei historische Heuwagen stehen halbüberdacht in einer kleinen Baumgruppe links neben dem Hausanbau.

Zum Grundstück gehören in der Gemarkung Antfeld Flur 4 die Flurstücke 26, 332, 180, 189, 190 und 205.



Die Gebäude

Das seit 1991 unter Denkmalschutz stehende mit Schieferschindeln verkleidete dreigeschossige **WOHNHAUS** ist ein Fachwerk-Bauernhaus aus dem Jahr **1870**. Es hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 305 qm und eine klassische Raumaufteilung.

Als Wohnhaus eines großen Bauernhofs errichtet, barg das Hauptgebäude vormals auch die Poststelle Antfelds, wovon neben alten Fotografien noch ein einseitig sichtbares Schalterfenster zum Flur zeugt. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde von der alteingesessenen Bauernfamilie Kraft im Haus auch einige Jahre eine Pension mit mehreren Gästezimmern betrieben – dies zeigt sich noch an der Nummerierung von neun Zimmertüren (Zi. 1-9). Auch einige alte Ansichtskarten bewerben die „Pension Kraft“.

Seit den **1980er Jahren** wurde das Haus dann nur noch von einem alleinstehenden letzten Mitglied der Bauernfamilie Kraft bewohnt. **1992** wechselte das Hausgrundstück den Besitzer und wurde an den Bewohner verpachtet. Bei der Übernahme durch die Erbinnen und aktuellen Eigentümerinnen im Zuge einer leider notwendigen Zwangsvollstreckung im **Februar 2023** waren die Wohnräume auf chaotische Weise vollgestellt und vermüllt – inzwischen sind sie vollständig bereinigt.

Aufgrund der jahrzehntelangen Vernachlässigung weist das Gebäude einen sanierungsbedürftigen Zustand auf. Das Dach wurde zuletzt 1944 erneuert, eine Dachgaube in der Vorderseite des Hauses (Zi. 9) wurde zwischenzeitlich provisorisch neu abgedichtet, und die Dächer über zwei Gauben auf der Rückseite des Hauses wurden notdürftig repariert. Das Mauerfachwerk ist augenscheinlich funktional intakt. Die schönen alten Türen und Fenster sowie die Parkett- und Dielenböden sind sehr unterschiedlich gut erhalten.

1926 wurde das Wohnhaus um einen **ANBAU** und eine **SCHEUNE** (ca. 250 qm Gesamtfläche) ergänzt. Um im Hauptgebäude Zugänge zum Anbau zu schaffen, wurden damals im 1. und 2. OG Zwischenwände gezogen und schmale Durchgangsflure eingerichtet.

Wasser und Strom bezieht das Haus über Anschlüsse in diesem nunmehr abbruchreifen Anbau. Die desolaten sanitären Anlagen befinden sich auch im Anbau, ebenso die marode und nun abgeschaltete Ölheizungsanlage im Keller. Einer der beiden Schornsteine wurde gleich nach Übernahme gesichert und verschlossen.

Die messie-haft vollgestellten Anbauten sind weitgehend geräumt. Genehmigungspapiere der Unteren Denkmalschutzbehörde für ihren Abriss liegen vor.

Der Wert

Das Grundbuchblatt 129B ist lastenfrei. Der reine Bodenwert liegt laut Richtwertkarte bei 35 €/qm. Die damals um 30 qm kleinere Liegenschaft wurde 1992 von K. Klissenbauer zum Preis von 110.000 DM erworben. Das Hausgrundstück wurde sogleich an den vormaligen Eigentümer verpachtet und erfuhr in der Folgezeit eine extreme Verwahrlosung.

2021, nachdem das Hausgrundstück in die Erbengemeinschaft übergegangen war, wurde der Wert der – noch völlig vermüllten – Liegenschaft auf zwischen 80.000 und 100.000 EUR geschätzt.

Die Eigentümerinnen haben ein Flurstück (332) zum Grundstück dazu erworben und seit der Zwangsräumung im Februar 2023 alle nötigen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Das Gelände mit den vielen Militärfahrzeugen und landwirtschaftlichen Vehikeln und das völlig zugestellte denkmalgeschützte Haupthaus wurden geräumt. Eine Abrissgenehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde für den desolaten Anbau und für die Scheune liegt seit Ende Februar 2024 vor.

Weiterer Maßnahmen sind bereits beantragt und liegen bei der Oberen Denkmalbehörde (LWL) zur Bearbeitung.

Denkmalschutz und sozial-ökologische Nachhaltigkeit müssen neu zusammengedacht werden: eine reizvolle Herausforderung bei diesem einst schönen Objekt mit viel Potenzial.

Das Hausgrundstück wird derzeit zum Preis von 105.000,00 EUR angeboten.

Kontakt: Mail: ute.klissenbauer@t-online.de, Tel: 0171 4706346, Webseite: uteklissenbauer.net

Anhang: Zeichnungen, Grundrisse und Fotos



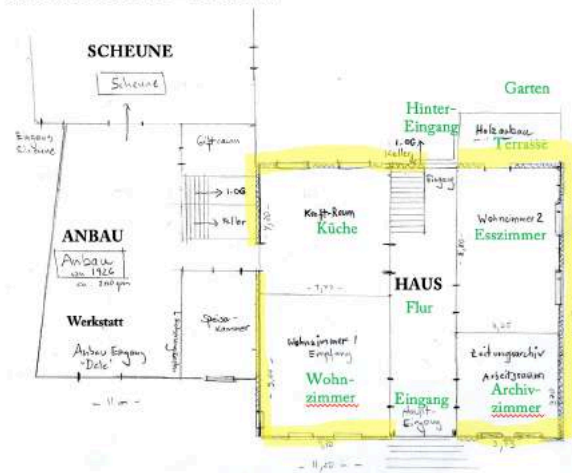
Haupthaus Vorderansicht



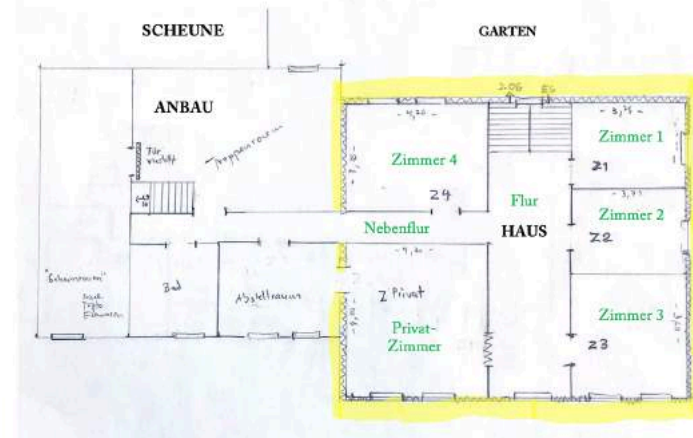
Haupthaus Rückansicht

Grundrisse

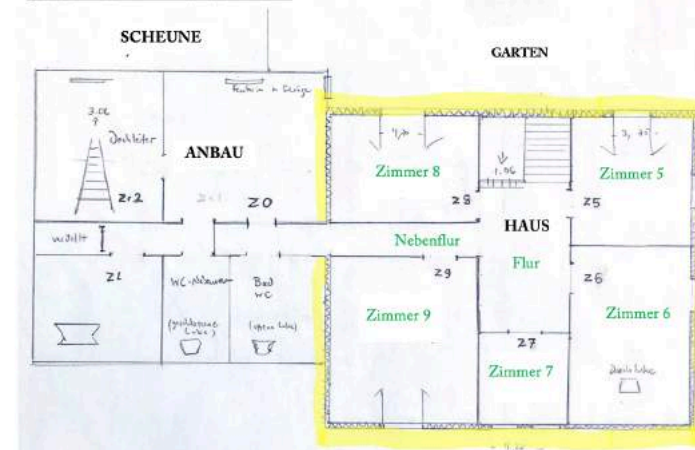
1. OG: HAUS - ANBAU - SCHEUNE



1.OG: HAUS - ANBAU - SCHEUNE



2.OG: HAUS - ANBAU - SCHEUNE



Da beim Kataster- und beim Bauamt keine Baupläne und Grundrisse vorliegen und auch im Nachlass des vormaligen Eigentümers dergleichen nicht gefunden werden konnte, wurden die Gebäude behelfsmäßig selbst vermessen und Grundriss-Skizzen angefertigt.

Fotos



Hausgrundstück links entlang der Straße Oberdorf, Juni 2023



Grundstück hinter dem Haus, Juli 2023

Grundstück links entlang der Straße Oberdorf, März 2024 (Fotos: B.K.):





Grundstück entlang Oberdorf im April 2024

Exposé, 25.04.24, UK



Exposé, 25.04.24, UK

Haus-Rückansicht und Grundstück hinter dem Haus, März 2024



Alte Ansichtskarte der „Pension Kraft“ mit Lage und Vorder- und Rückansicht.



Haus-Eingang und erstes Zimmer links (Wohnzimmer) mit gefundenen historischen Fotos an der Wand, Juli 2023



EG, Flur und erstes Zimmer rechts (Archivzimmer), Juli und August 2023



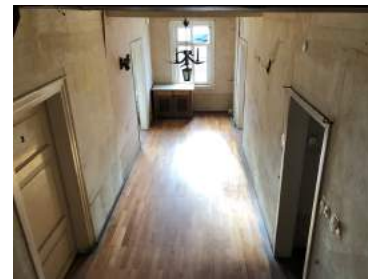
EG, Flur/Treppe, links Küche, rechts „Esszimmer“ mit altem Postschalter und mit Fensterblick auf überbauter Terrasse und „Garten“ – schließlich ohne Militärfahrzeuge darin, Juli/November 2023



Treppe zum 1. OG, links Zimmer 1, April 2024



Einblicke in Zimmer 1 und 2, April 2024



1. OG, Flur, links Zimme 2 und 3, April 2024



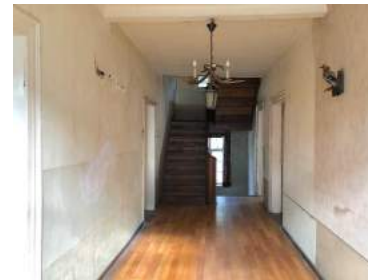
Zimmer 3, Blick in Flur und Privatzimmer, April 2024



1. OG, „Privatzimmer“, November 2023, Feb. 2024



1. OG, links bei Treppe Nebenflur mit Zimmer 4, April. 2024; Einblick in Zimmer 4, November 2023





2. OG, Flur, von links nach rechts: Zimmer 5, 6, 7, 9 im Nebenflur und 8, April 2024; Zimmer 5, März 2024



2. OG, Zimmer 8 und Blick auf Scheune und Garten, April 2024



2. OG, Links: Zimmer 6 und 7, März 2024; Blick von Zimmer 9 über Nebenflur und Flur in Zimmer 5, April 2024



2. OG, Ausblick auf Grundstück von Zimmer 8, April 2024; Ausblick auf Schloss vom Nachbarzimmer 5, März 2024



2. OG, Flur und Blick in Zi. 7, Nebenflur und Zi. 9 und in Zi. 8, März 2024; Zimmer 8, April 2024



EG, Ausgang in den Garten, April 2024

Ausgang durch das Haus vom Garten zur Straße, April 2024