

Exposé – zum Verkauf

## Grundstück und denkmalgeschütztes Bauernwohnhaus



„Oberdorf 10“

in Olsberg-Antfeld im Hochsauerland

Exposé – zum Verkauf

## Hausgrundstück „Oberdorf 10“ in Olsberg-Antfeld im Hochsauerland



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



Haupthaus und Anbau links, 16. Mai 2025

## 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. Erste zur Orientierung eingereichte Bebauungspläne wurden bereits positiv bewertet.

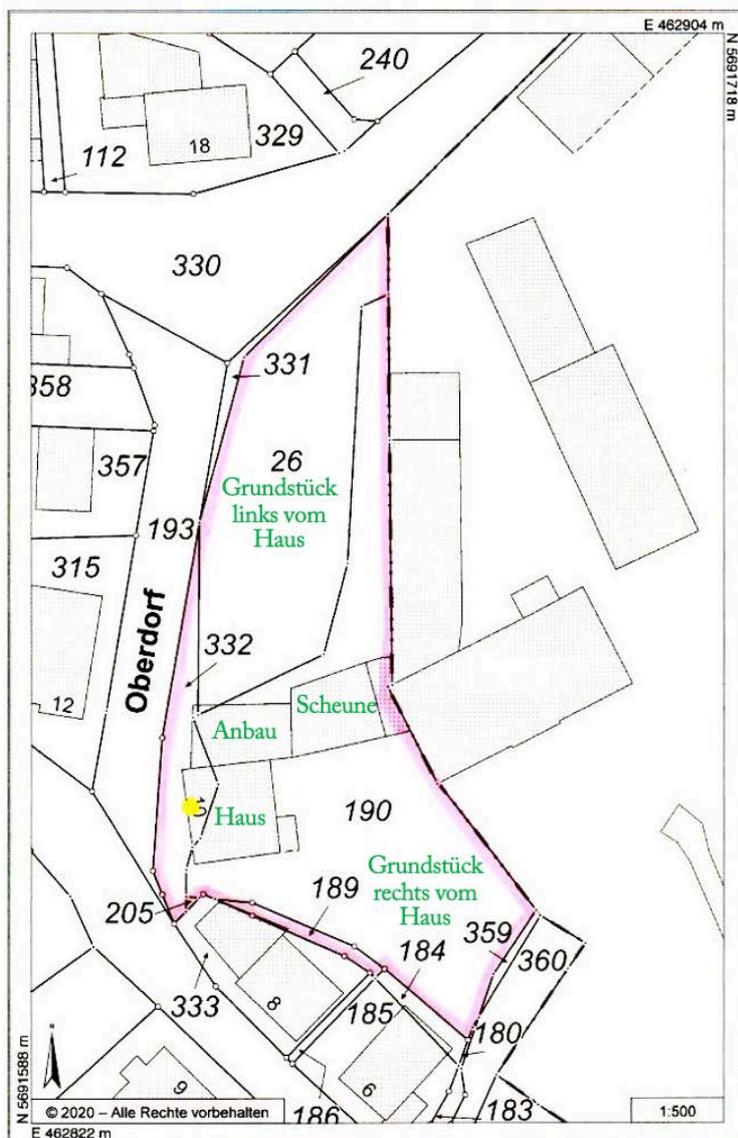
Antfeld hat mit drei Buslinien eine **ÖPNV-Anbindung** an die Stadtzentren in Olsberg und Brilon – jeweils von dort gibt es direkte Regionalbahnverbindungen über Arnsberg in Richtung Dortmund und Hagen und in Richtung Kassel. Die Autobahn 46 hat eine Anschlussstelle in Olsberg.

Seit 2019 hat Antfeld einen Hochleistungsanschluss (Breitbandnetz) ans **Internet**. Im Februar 2024 wurde der Wohnort mit der leistungsstarken Glasfasertechnik versorgt, im Mai 2025 wurde ein Wohnungsanschluss (FTTH) für das Haus beantragt.

Auf dem Grundstück gibt es einen **Baumbestand** von drei großen, ungefähr 80 Jahre alten, gesunden Fichten und einigen unterschiedlich alten Laubbäumen – Ahorn, Linde, Weide, Eberesche, Sauerkirsche ...

Fast das gesamte Gelände wurde vom vormaligen Pächter als Abstellfläche für alte Militärfahrzeuge und landwirtschaftliche Vehikel genutzt. Inzwischen fanden umfassende Räumungsarbeiten statt. Nur noch zwei historische Heuwagen stehen in einem Unterstand und neben einer Hebebühne aus Holz 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.





Haupthaus und Anbau links, 18. Mai 2025

### *Die Gebäude*

Das seit 1991 unter Denkmalschutz stehende mit Antfelder Schieferschindeln verkleidete dreigeschossige **WOHNHAUS** ist ein Fachwerk-Bauernhaus aus dem Jahr 1870. Es hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 300 qm und eine klassische Raumaufteilung.

Als Wohnhaus eines großen Bauernhofs errichtet, barg das Hauptgebäude vormals auch die Poststelle Antfelds, wovon neben alten Fotografien des historischen Postbriefkastens am Hauseingang 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. 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, zwischenzeitlich mussten verschiedene Stellen am Dach repariert bzw. abgesichert werden. Das Mauerfachwerk ist augenscheinlich funktional intakt. Die schönen alten Türen und Fenster sowie die Parkett- und Dielenböden sind unterschiedlich gut erhalten.

1926 wurde das Wohnhaus um einen **ANBAU** und eine **SCHEUNE** (ca. 300 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 ein Gasanschluss sowie die marode und abgeschaltete Ölheizungsanlage im Keller. Einer der beiden Schornsteine wurde gleich nach Übernahme gesichert und verschlossen.

Die messie-haft vollgestellten Anbauten sind inzwischen geräumt. Genehmigungspapiere der Unteren Denkmalschutzbehörde für ihren Abriss und eine positive Bewertung von Architekturplänen für einen Neubau seitens des Bauamts 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 um 80.000 EUR geschätzt.

Die Eigentümerinnen haben ein Flurstück (332) zum Grundstück dazu erworben und seit der Zwangsäumung 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 Denkmalbehörde für den desolaten Anbau und für die Scheune sowie ein Kostenvorschlag für einen fachgerechten Abriss liegen vor. Ferner liegen vom Bauamt positiv bewertete Architekturpläne für einen neuen Anbau vor.

Gespräche mit der Unteren und der Oberen Denkmalbehörde (LWL) haben ergeben, dass Erhaltungsbemühungen mit kompromissbereiter Unterstützung rechnen können. Es gibt verschiedene Unterstützungsleistungen für den Erhalt von Denkmälern in NRW – und bis zu 90% der Sanierungskosten (einschließlich der Kosten für den Abriss des Anbaus) können steuerlich abgesetzt werden.

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

Das Hausgrundstück wird zum Preis von 110.000,00 EUR angeboten.

*Kontakt:* Mail: [ute.klissenbauer@t-online.de](mailto:ute.klissenbauer@t-online.de), Tel: 0171 4706346

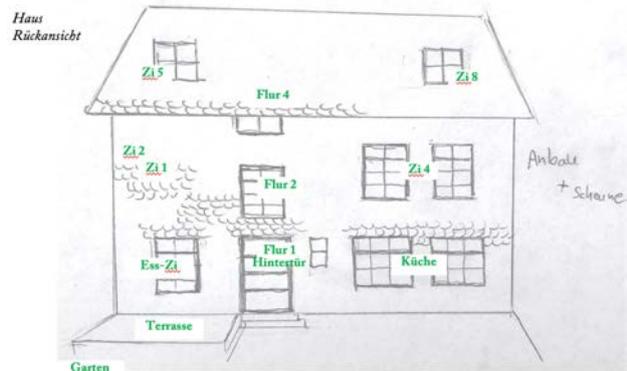
### Anlage

Zeichnungen und Fotos

## Zeichnungen, Grundrisse und Fotos



Haupthaus Vorderansicht



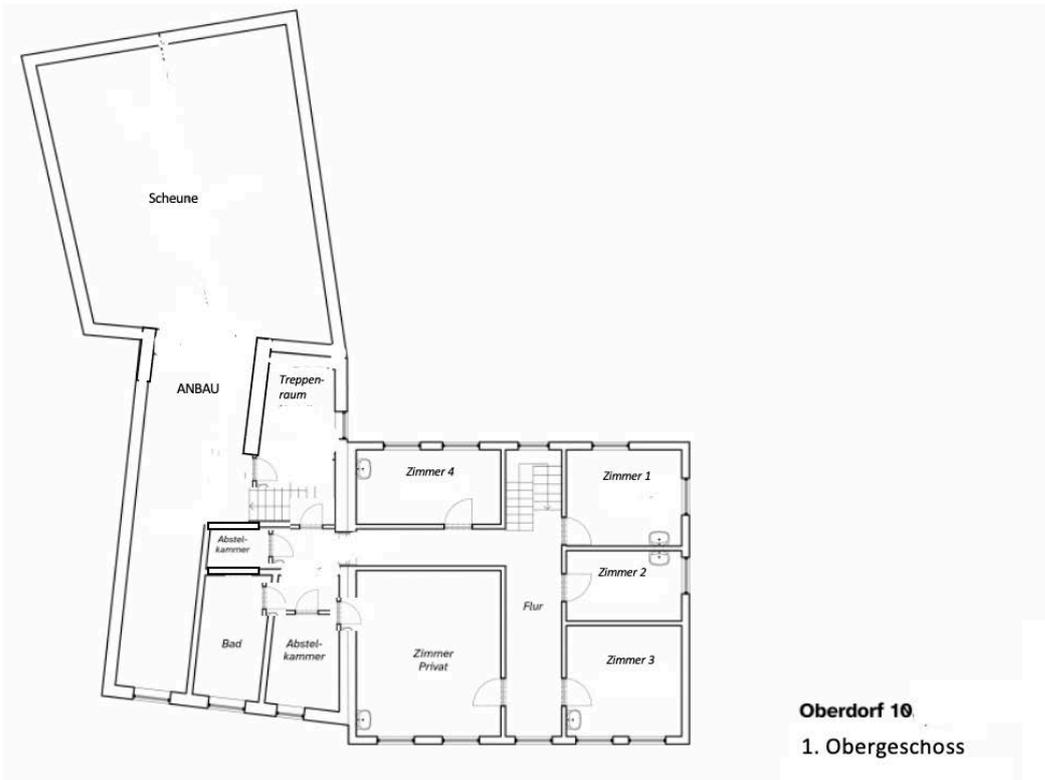
Haupthaus Rückansicht

## Grundrisse

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.



**Oberdorf 10**  
Erdgeschoss



*Fotos*



Hausgrundstück links entlang der Straße Oberdorf und rechts hinter dem Haus bis zur Schlossmauer, Juni 2023



Grundstück hinter dem Haus, Ende Mai 2024

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





Grundstück entlang Oberdorf im April 2024 (Foto: UK)

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



Haus-Rückansicht und Grundstück rechts hinter dem Haus nach der Räumung, März 2024 (Fotos: B.K.):

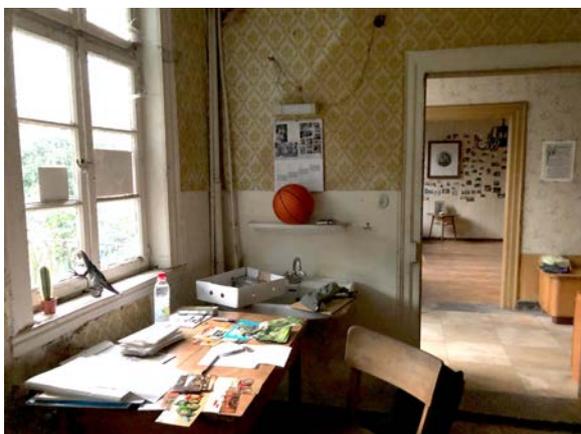




Alte Ansichtskarte der „Pension Kraft“ mit Lage und Vorder- und Rückansicht.



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



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



Links: EG, Flur und Einblick in die *Küche* mit Durchgang in die Werkstatt im Anbau; Rechts: *Küche*. Ende Mai 2024



Oben rechts: EG, Flur/Treppe, Hinterausgang in den *Garten* – noch mit Militär-LKW; Rechts: *Esszimmer*, Juli 2023

Unten: *Esszimmer* mit altem Postschalter und mit Fensterblick auf noch überbauter Terrasse, November 2023





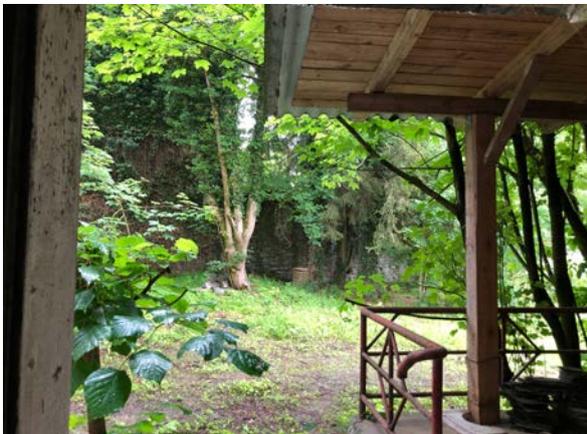
Terrassen-Ausblick auf den *Garten* im Juli 2023 – schließlich ohne Militärfahrzeuge darin im November 2023



EG, Ausgang in den *Garten*, April 2024



Durchblick durch die Haustüren vom *Garten* zur Straße, April 2024



EG, Hinterausgang mit Terrasse und Hausrückseite mit Küchenfenstern, Ende Mai 2024





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



Einblicke in *Zimmer 1* und *2*, April 2024



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



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



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



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



2. OG, Grünes Leuchten im Flur/Treppenhaus und Fensterausblick aus *Zimmer 8*, Ende Mai 2024

Eindrücke vom Juli 2024 bis Mai 2025



Haus im Abendlicht, Juli 2024



Hausrückseite, Juli 2024



Grundstück links vom Hausanbau entlang Straße Oberdorf, Juli 2024



Grundstück rechts hinter dem Haus, Juli 2024



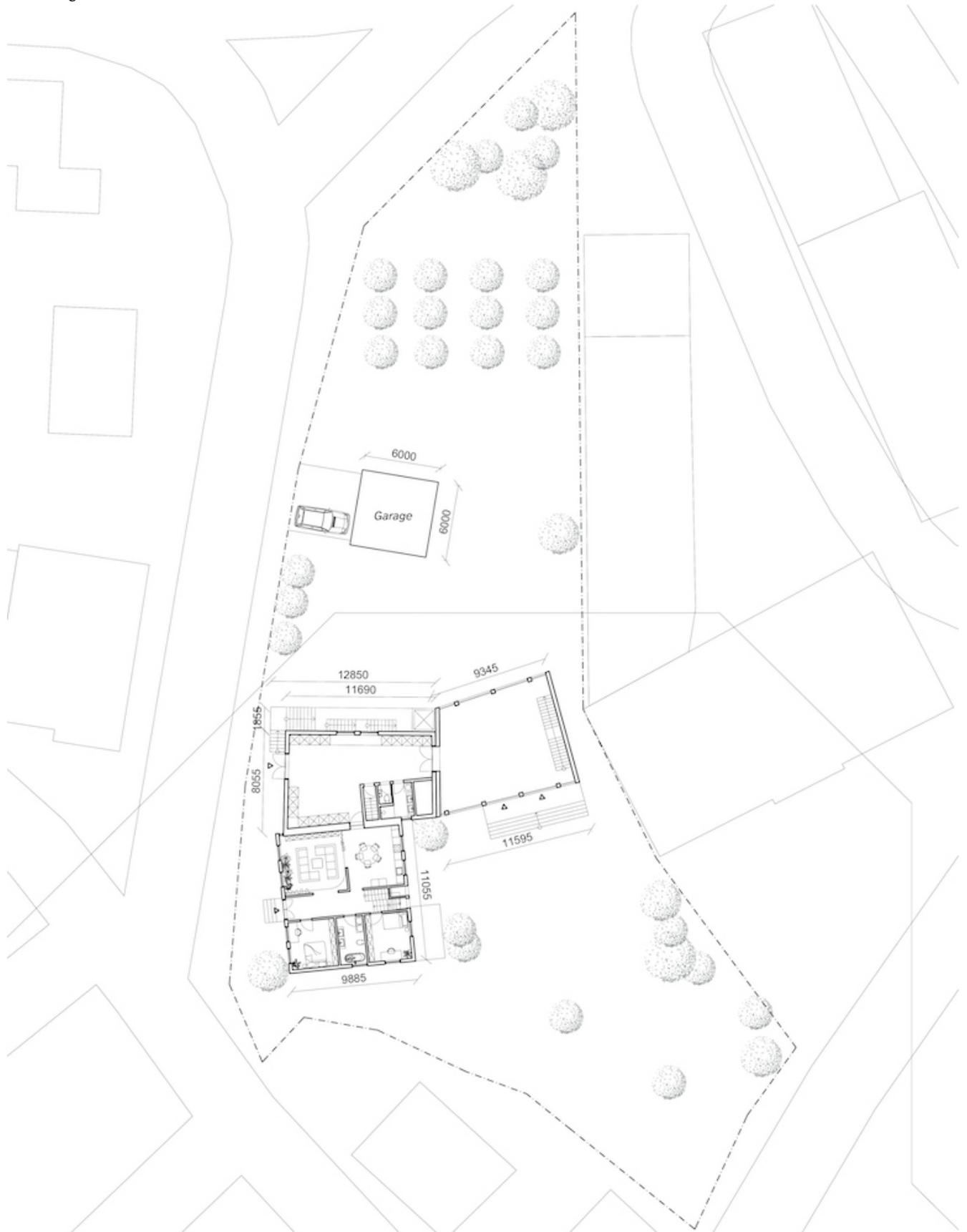


Eingangsbereich mit Denkmalplakette, Mai 2025

Grundstück hinter dem Haus, Mai 2025



Eine mögliche Zukunft:



**Oberdorf 10, Antfeld**  
Grundstueck Neu  
M 1: 250 DIN: A3  
Zeichnerin: Petra Jablonicka

