KREFELD

Exposé

Historisches Juwel – denkmalwertes Objekt mit Entwicklungspotenzial in Krefeld-Bockum

Historisches Juwel am Großhüttenhof – denkmalwertes Objekt mit Entwicklungspotenzial

Mit dem Erwerb dieses besonderen Objektes am Großhüttenhof bietet sich die seltene Gelegenheit, einem historischen Gebäude im Herzen Krefelds zu neuem Leben zu verhelfen!Das denkmalwerte Gebäude am Rand der Großhüttenhof-Bebauung soll im Erbbaurecht vergeben werden. Gesucht wird ein neuer Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter, der die historische Bausubstanz erhält, das Gebäude mit viel Gespür saniert und ihm wieder seinen ursprünglichen Charakter verleiht.

Das zukünftige Erbbaurecht soll, die ausgeführten städtebaulichen (Erhaltungs-) Zielsetzungen sowie die planungsrechtlich zulässige Folgenutzung berücksichtigend, als Wohngebäude veräußert werden. Dabei soll die Anzahl zukünftig zu realisierender Wohneinheiten auf maximal drei beschränkt werden. Der Mindestkaufpreis für das Gebäude wird mit **300.000,-- EUR** angesetzt.Wer historische Bausubstanz zu schätzen weiß und Freude daran hat, ein außergewöhnliches Gebäude behutsam zu entwickeln, findet hier eine seltene Gelegenheit.

>> Bis zum 30.09.2026 können Sie Ihre Vorstellungen zur Sanierung und zukünftigen Nutzung des denkmalwerten Objekts nebst Ihrer Kaufpreisvorstellung einreichen. Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit und vereinbaren Sie gerne einen ersten Besichtigungstermin! <<

Mit dem Erwerb dieses Objektes am Großhüttenhof erhalten Sie die einmalige Gelegenheit, einem historischen Juwel im Herzen Krefelds zu neuem Glanz zu verhelfen!Das hier angebotene denkmalwerte Objekt am Rande der Großhüttenhof-Bebauung soll im Erbbaurecht vergeben werden, damit sein neuer Eigentümer den ehemaligen Glanz des Hauses zu neuem Leben erweckt.Das zukünftige Erbbaurecht soll, die ausgeführten städtebaulichen (Erhaltungs-) Zielsetzungen sowie die planungsrechtlich zulässige Folgenutzung berücksichtigend, als Wohngebäude veräußert werden. Dabei soll die Anzahl zukünftig zu realisierender Wohneinheiten auf maximal drei beschränkt werden.Auf dem städtischen Grundstück an der Hüttenallee, Gemarkung Bockum, Flur 3, Flurstück 150, groß 1.502 m², befindet sich das ehemalige „Obsthaus“ mit der Hausnummer 241a, welches in der frühen Nachkriegszeit als ehemaliges Arbeiterwohnhaus errichtet wurde.

Vom historischen Kernensemble mit dem prägnanten Herrenhaus des Großhüttenhofs aus führt ein Weg auf das Bauwerk zu. Bis heute ist die prägende kulturlandschaftliche Einbettung des Großhüttenhofs erhalten, was in besonderem Maße auch für das „Obsthaus“ in Norden des Hofensembles gilt.Bis ins Jahr 2023 wurde das Objekt als Betriebswohnung sowie als Unterkunft für Saisonarbeiter auf der umliegenden Obstplantage genutzt. Die unbebaute Fläche besteht aus Wege- und Terrassenflächen sowie einem Hausgarten.Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach mit jeweils fünf kleinen Walmdachgauben auf jeder Dachseite mit einer Teilunterkellerung. Im südlichen Bereich verläuft zwischen den Eingangstüren zum Gebäude ein Laubengang; der westliche Teilbereich des Gebäudes (Lagerhalle) fügt sich durch ein Tor in das Ensemble ein.Das „Obsthaus“ teilt sich auf in eine Wohnung im östlichen Gebäudeteil (ehemalige Betriebsleiterwohnung, ca. 90 m² Wohnfläche), die sich über zwei Geschosse nebst Kellerräumen erstreckt. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer und zwei Wohnräume im OG. Im EG befindet sich ein weiterer großer Wohnraum mit offenem Küchenbereich, an dem sich der Wintergarten anschließt, sowie ein WC. Der von der Wohnung aus zugängliche Keller umfasst zwei Kellerräume und einen Heizungsraum.Der zentrale Gebäudebereich (ehemalige Lager- und Büroflächen, ca. 200 m² Nutzfläche) erstreckt sich lediglich über das EG sowie Nebenflächen im UG. Im EG befindet sich ein großer zentraler Raum, der früher als Lagerbereich genutzt wurde, an den zwei Büroräume angrenzen.Im westlichen Gebäudeteil befinden sich die Wohnräume, in denen Saisonarbeiter untergebracht waren. Die insgesamt ca. 84 m² Wohnfläche im OG ist über eine innenliegende Treppe, die über eine Tür am Ende des Laubenganges erreichbar ist, erschlossen. Hier befinden sich fünf

Objekt-Nr.: GR14801

Grundstücksgröße: 1502 qm
Jährlicher Erbbauzins: 12.616,80 €
Prozentsatz Erbbauzins: 4,00 %
Laufzeit Erbbaurecht: 50 Jahre

Flurstücksnummer: 150

Adresse:
Hüttenallee 241 a
Bockum
47800 Krefeld



Ansprechpartner

Herr Ralf Valkysers
Stadt Krefeld

Telefon: 02151 863899
E-Mail: Ralf.Valkysers@krefeld.de

Ansprechpartner für baurechtliche Fragen

Herr Ralf Valkysers
Stadt Krefeld

Telefon: 02151 863899
E-Mail: Ralf.Valkysers@krefeld.de

Anbieter

Stadt Krefeld

powered by
BAUPILOT

Wohn-/Schlafräume, ein Küchenbereich sowie ein Badezimmer.Ein Keller (Öllagerraum, ehemaliger Birnenlagerraum) ist über eine Rampe im rückwärtigen Gebäudebereich zu erreichen.Das Objekt befindet sich insgesamt in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand mit Instandhaltungsstau (u. a. Feuchtigkeitserscheinungen in den Sockelbereichen der Außenfassade sowie im Innenbereich, Rissbildungen in der Fassade; Sanitärbereiche, Elektrik und Leitungen sowie einer instandsetzungsbedürftigen Heizungsanlage). Darüber hinaus verfügt das Dach über keinerlei Dämmung und es befindet sich im ursprünglichen Zustand mit maroder Strohdollen-Unterlegung.

Das Erbbaurecht soll für 50 Jahre bestellt werden; aufgrund der erforderlichen erheblichen Sanierungsaufwendungen besteht optional die Möglichkeit, die Bestellung auf bis zu 80 Jahre auszuweiten.

Fakten

Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Angebotstyp	Erbbaurecht
Fläche	1502 qm
Prozentsatz Erbbauzins	4,00 %
Jährlicher Erbbauzins	12.616,80 €
Laufzeit Erbbaurecht	50
Bebauungsplan rechtskräftig seit	keine Angabe
Erschließung	bereits erschlossen
Vollgeschosse	I
Lage	Grundstück Hüttenallee 241 a, Gemarkung Bockum, Flur 3, Flurstück 150. Das Grundstück soll unabhängig von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen im Erbbaurecht vergeben werden.
Altlasten	Das Grundstück Hüttenallee 241a, Gemarkung Bockum Flur 3, Flurstück 150 ist nicht im Altlastverdachtsflächenkataster erfasst. Es liegen keine Hinweise vor, dass von dem Grundstück eine Gefahr ausgeht.
Einschränkungen	Ortsbaurecht, zulässige Nutzung, Beschränkungen:Das Grundstück liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Landschaftsschutzgebiet dargestellt ist. Es liegt darüber hinaus im Landschaftsplan der Stadt Krefeld innerhalb eines Gebietes mit dem Entwicklungsziel "Erhaltung". Dieses Ziel dient der Bewahrung des Gesamtcharakters einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Das Entwicklungsziel gilt im fraglichen Bereich „Stadtwald“ und daher sind bei künftigen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen die Belange des Naturhaushaltes angemessen zu berücksichtigen. Darüber hinaus besteht in dem Bereich die Festsetzung als Wasserschutzzone III b.Das Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie außerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung – Großhüttenhof –.Zur planungsrechtlichen Einschätzung des Objektes hinsichtlich seiner Eigenschaft eines die Kulturlandschaft prägenden Gebäudes gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB liegt ein Gutachten vom 16.08.2024 vor, dass das Objekt als im Zusammenhang mit dem Baudenkmal Großhüttenhof erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB, einschätzt. Als „sonstiges Vorhaben“ ist die

Umnutzung des Obsthauses zu Wohnzwecken demnach möglich. Die Erschließung wird über die Hüttenallee öffentlich und privatrechtlich über noch einzutragende Baulasten und Dienstbarkeiten, ggf. über mögliche Rangrücktritte vorhandener Rechte, gesichert werden. Das zukünftige Erbbaurecht soll, die ausgeführten städtebaulichen (Erhaltungs-) Zielsetzungen sowie die planungsrechtlich zulässige Folgenutzung berücksichtigend, als Wohngebäude veräußert werden. Dabei soll aufgrund der Erschließungssituation (Hüttenallee) und der Vermeidung zusätzlichen Individualverkehrs einhergehend mit der Notwendigkeit, Stellplätze vorzuhalten und nachzuweisen, die Anzahl zukünftig zu realisierender Wohneinheiten auf maximal drei beschränkt werden.Im Kaufpreis nicht enthalten sind insbesondere die Kosten für
den Hausanschluss (Strom/Wasser/Kanal/ Telefon) sowie sämtliche Grunderwerbsnebenkosten (bspw. Kosten für Notar, Gericht und die Grunderwerb-steuer). Diese sind vom Erwerber zu tragen.Die Vergabe des Grundstückes im Wege des Erbbaurechtes erfolgt seitens der Stadt Krefeld so wie es steht und liegt. Sämtliche Rechte des Käufers/Erbbaurechtsnehmers wegen etwaiger Sachmängel werden hiermit ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für den baulichen Zustand, die Bodenbeschaffenheit, die Grund-stücksgröße sowie die Eignung des Objekts für die Zwecke des Erwerbers.Bei dieser Offerte handelt es sich um den Verkauf eines Gebäudes bei gleichzeitigem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages. Alle notwendigen Hinweise zum Verkauf des Objektes und zum Erbbaurecht finden Sie in den Dokumenten "Hinweise zum Verkauf des Objektes und zum Erbbaurecht", Teil 1 und 2. Die inhaltliche Kenntnisnahme dieser Hinweise ist im Zusammenhang mit der Abgabe eines Angebotes entsprechend zu bestätigen.

Bei Fragen und Besichtigungswünschen wenden Sie sich bitte an den aufgeführten Ansprechpartner.

Infrastruktur

- Wasserversorgung
- Energieversorgung

Umgebung

- Sozialstationen
- Schwimmbäder / Badeseen
- Ärzte
- Sporteinrichtungen
- Schulen
- Einkaufsmöglichkeiten
- Öffentlicher Personennahverkehr
- Mobiler Pflegedienst
- Spielplätze
- Kindergarten