

# Exposé

## Resthof in Erkelenz

**RESERVIERT: Sanierungshof für Naturliebhaber und Tierfreunde**



Objekt-Nr. OM-415380

### Resthof

Verkauf: **165.000 €**

41812 Erkelenz  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.013,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem Vierkanthof mit einem herrlich großen Garten, idyllisch gelegen, dabei dennoch stadtnah zwischen Erkelenz und Wegberg?

Wir bieten unseren Nachbarhof an, mit insgesamt über 2000 qm Areal, davon etwa 1.330qm Garten. Der Garten ist inzwischen gerodet, robuster Rasen wurde eingesät und das Grundstück ist hochwertig eingezäunt

All der Müll und Unrat, der teilweise fast mannshoch in den Gelassen und Gebäuden über Jahrzehnte gehortet worden war, wurde von uns entsorgt (insges. 25 Tonnen!).

Die Hofanlage wurde neu geplant und es liegt auch die amtliche Baugenehmigung für zwei Wohneinheiten à 100qm vor ... wobei nach Auskunft des Architekten bis 5 Wohneinheiten (davon 3 kleine) umsetzbar wären - daran bestand aber von unserer Seite kein Interesse.

Das Leben hatte andere Pläne

Wir hatten uns mit Feuereifer in dieses Großprojekt gestürzt, mussten das Projekt allerdings aus gesundheitlichen Gründen aufgeben.

Schicksal.

Schade für uns, aber vielleicht für Sie genau der Glücksfall, nach dem Sie unter Umständen schon länger suchen, denn so haben Sie die Chance, einen großzügigen Hof für sich und Ihre Familie umzusetzen – oder daraus eine Mehr-Generationen-Lösung zu schaffen.

Geben Sie den Startschuss

Ein guter und bezahlbarer Statiker steht bereit, ebenso die Energieberatung, der Architekt, hervorragende Handwerker ... und alle warten auf Ihre ganz konkreten Vorgaben und den Startschuss für die Sanierung.

Fuchs und Hase ... alle da!

Der Hof ist ideal für Naturliebhaber und Tierfreunde, die die Ruhe und Abgeschiedenheit schätzen und die ihre Träume vom perfekten ländlichen Zuhause umsetzen wollen.

Abreißen und neu bauen?

Nein, keine Chance, denn wir befinden uns im Außenbereich, dessen Bebauung durch den §35 Abs. 2 BauGB geregelt ist.

Besichtigung? Gerne.

Urlaubsbedingt könnte dann ab dem 4. Januar Ihr persönlicher Besichtigungstermin stattfinden.

Wenn Sie schon immer davon geträumt haben, Ihre Vorstellungen von idyllischem Wohnen zu realisieren, dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Der Hof muss saniert werden ... die technische Ausstattung entspricht der aus den 50er Jahren.

Da der Hof bereits reserviert ist und es zudem noch eine Warteliste mit mehreren Interessenten gibt, bieten wir aktuell keine Besichtigungen an. Bitte sehen Sie auch von eigenmächtigen Besichtigungen ab. Danke für Ihr Verständnis.

## Lage

4km bis Wegberg Stadtmitte, 10km bis Erkelenz ... und 2km nach Gerderath ... da, wo Ihre Kinder und Enkel noch Hasen sehen können und auch Füchse, wo Fasane mal in den Garten

flattern und man am Ende des Grundstücks Rehe äsen sieht. Idylle und Ruhe pur ... und trotzdem ist alles schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



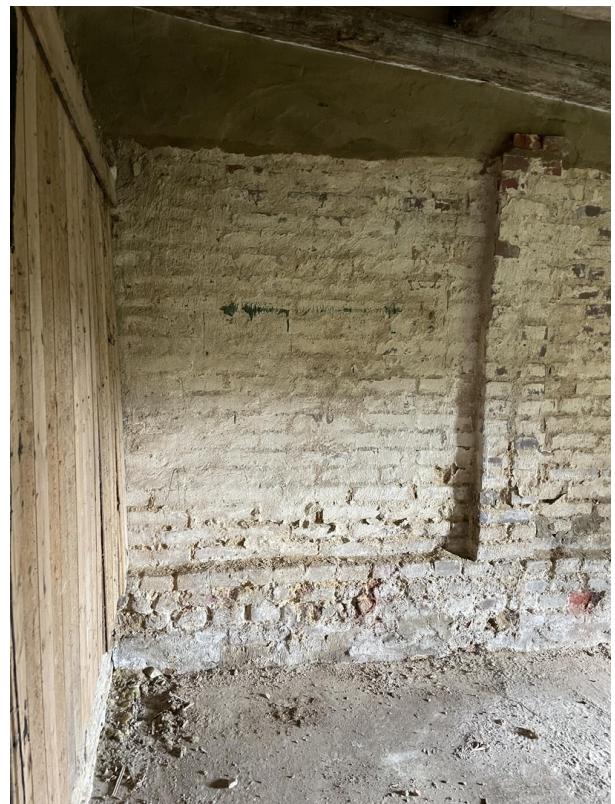
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

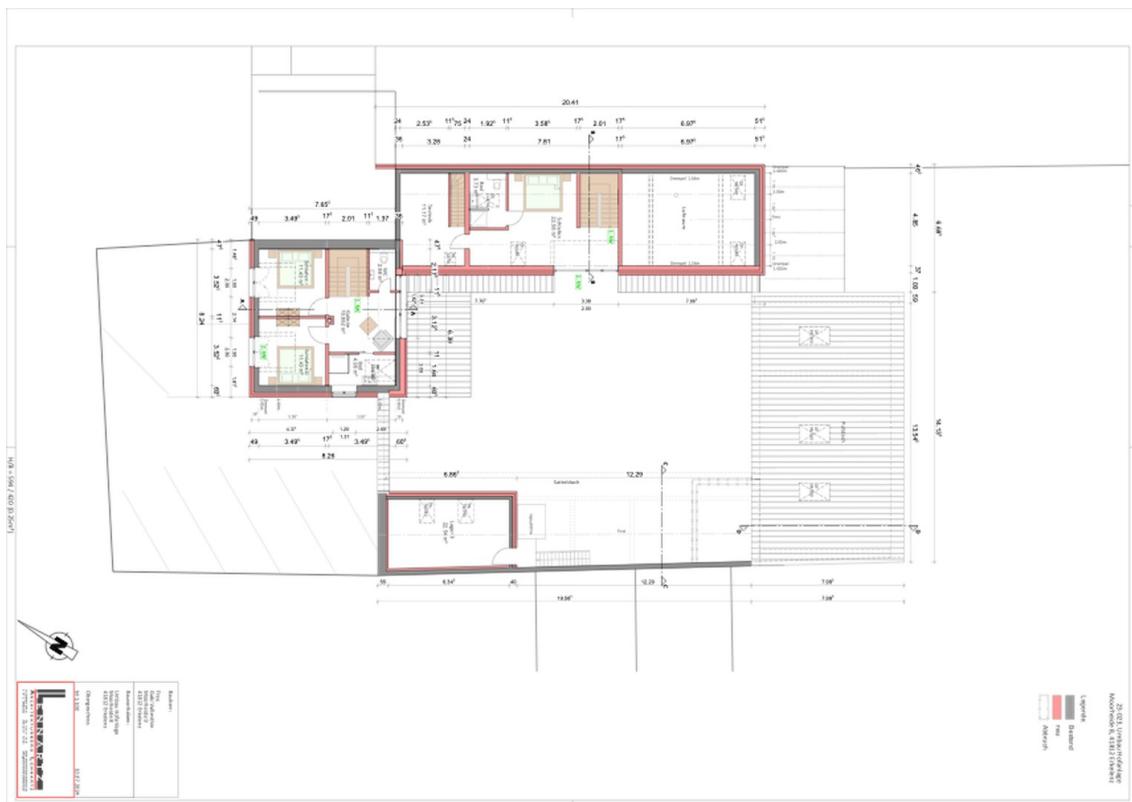


Gesamtplan Außenansichten

# Exposé - Grundrisse

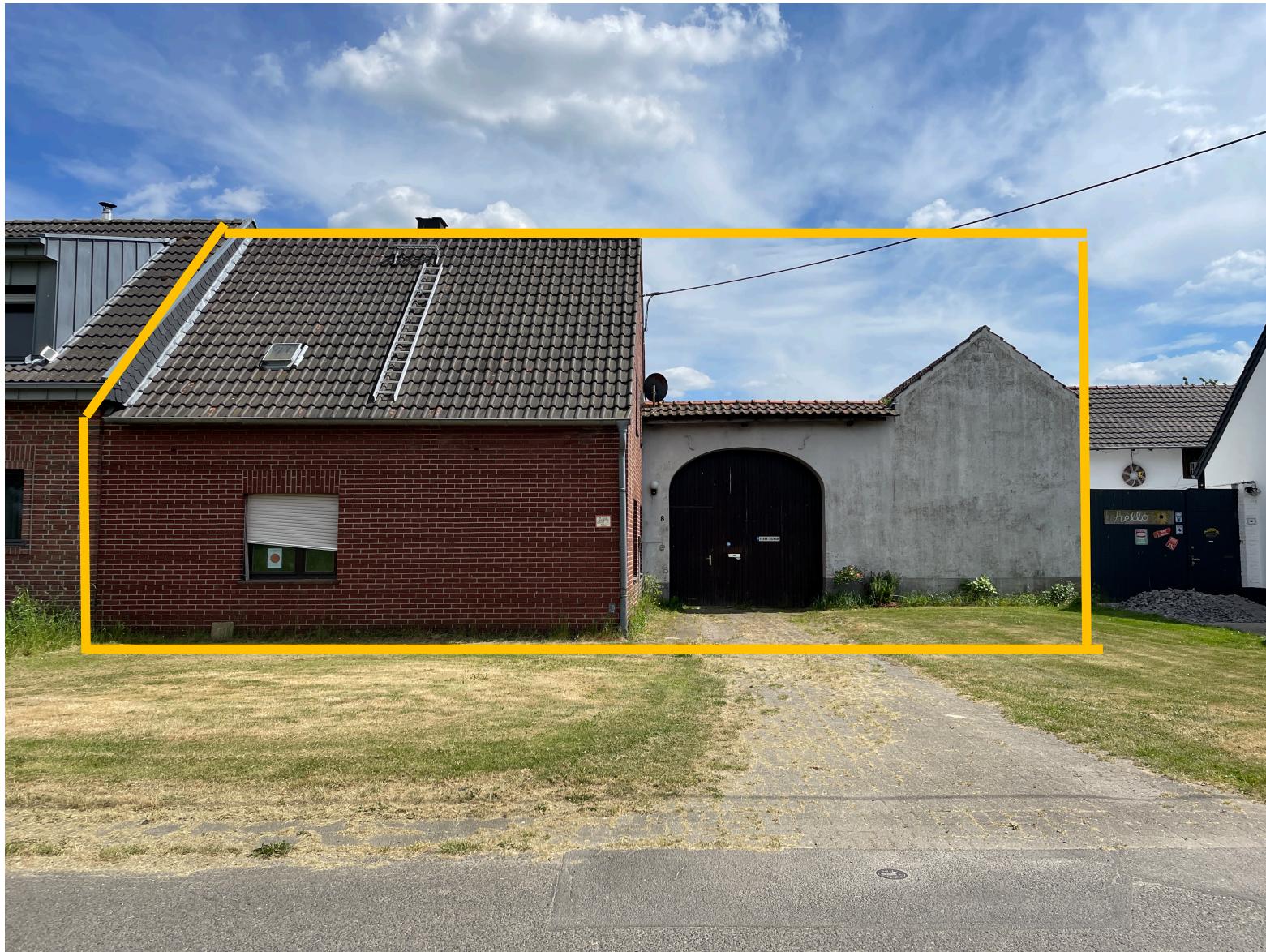


# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

## 1. Exposé



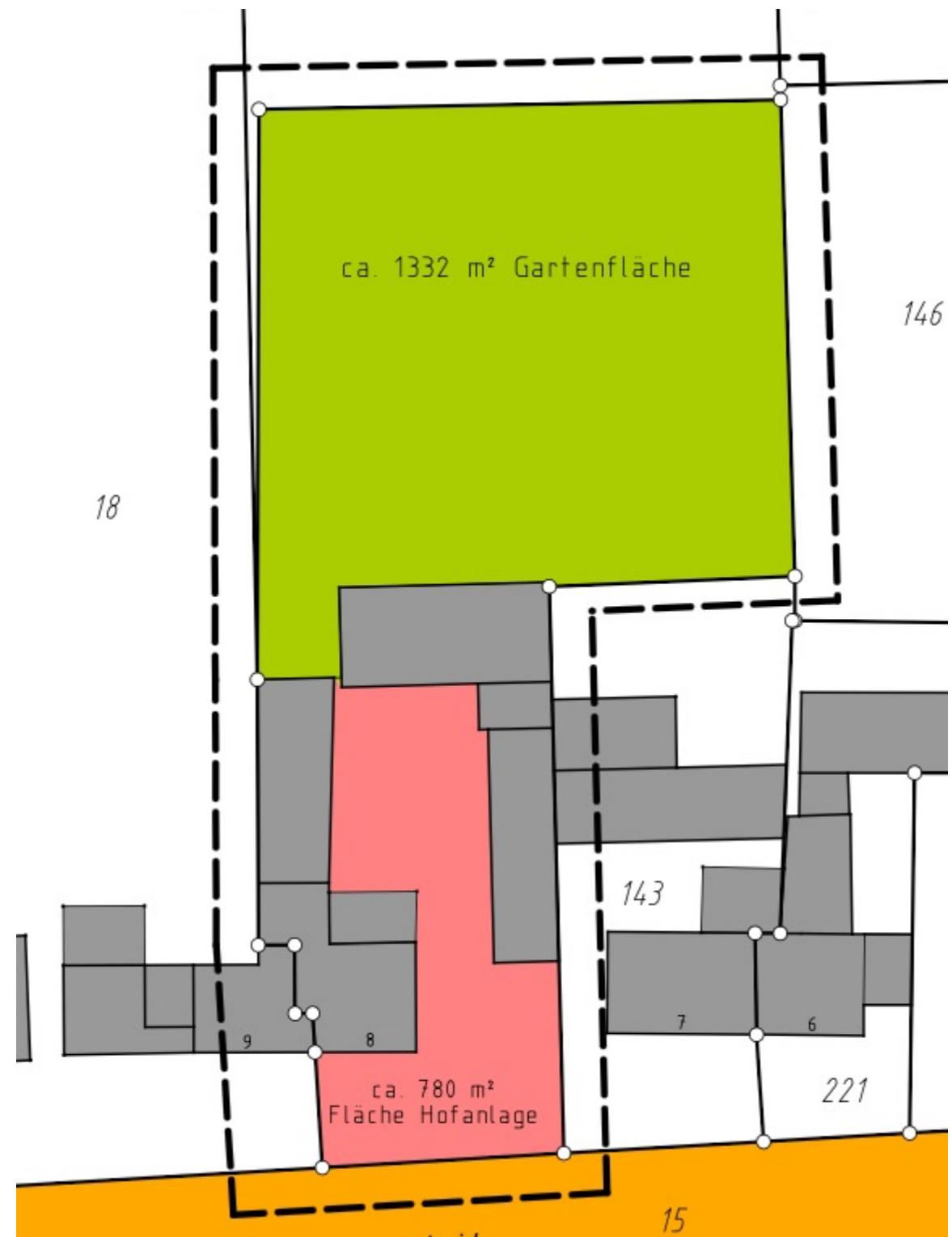
# Unser kleiner Ort

Idyllisch. Ländlich. RUHIG. Abgelegen und doch Stadtnah. Ganz nah am Golfplatz Wildenrath.



# Die Hofanlage

- Entrümpelt (25t Müll!), gerodet,
- Vermessen und hochwertig eingezäunt
- Bauplanung und Baugenehmigung für die Sanierung liegen vor
- Ca. 1.332qm Gartenfläche, 780qm Hofanlage → Gesamt 2.013 qm Gesamtareal
- Es gelten die Bebauungsregeln nach §35 für den Außenbereich





Innenhof derzeit



Innenhof Ziel





Veranda derzeit



Veranda Plan



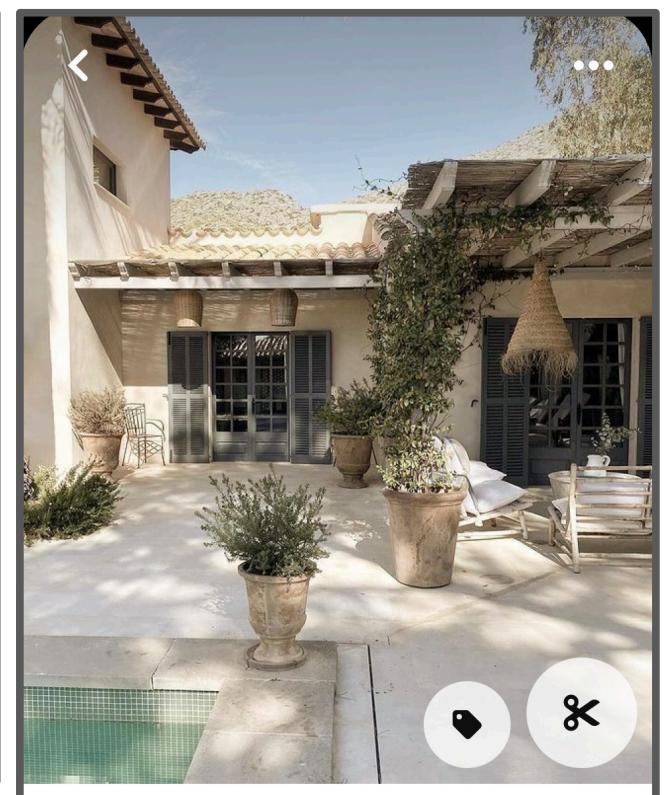
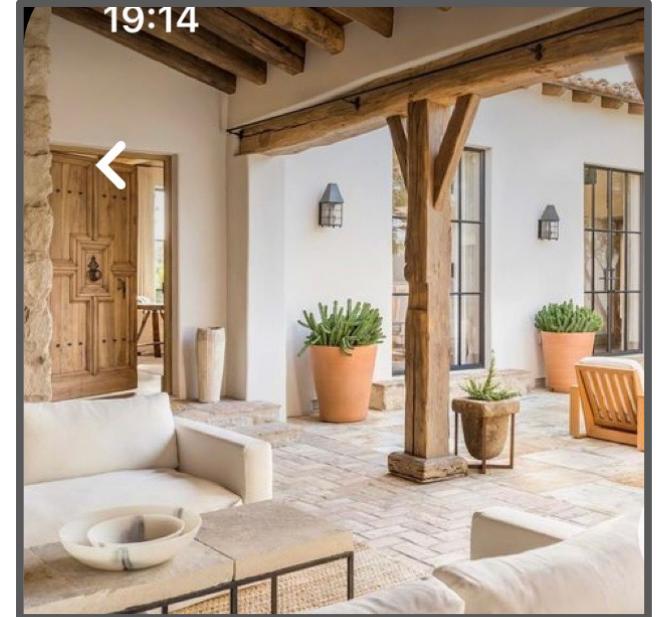
Scheune derzeit



▼ So in etwa könnte sie werden



Wie es  
werden  
könnnte





## Garten derzeit

- Areal gesamt 2.013 qm,
- Gartenfläche 1.332 qm
- Eingezäunt mit Gabionenzaun und Doppelstabmattenzaun





221

23-033: Umbau Hofanlage  
Moorheide 8, 41812 Erkelenz

Legende:  
Bestand  
neu  
Abbruch

143

7

Stp. 1  
Stp. 2  
Stp. 3  
Stp. 4

Wohnen  
Terrasse

Terrasse  
(überdacht)

HWR  
Technik

9

Wohnen

18

Terrasse  
(überdacht)

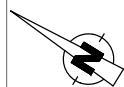
Traktorgarage/  
Scheune

Wohnen

Innenhof

Lager  
Werkstatt

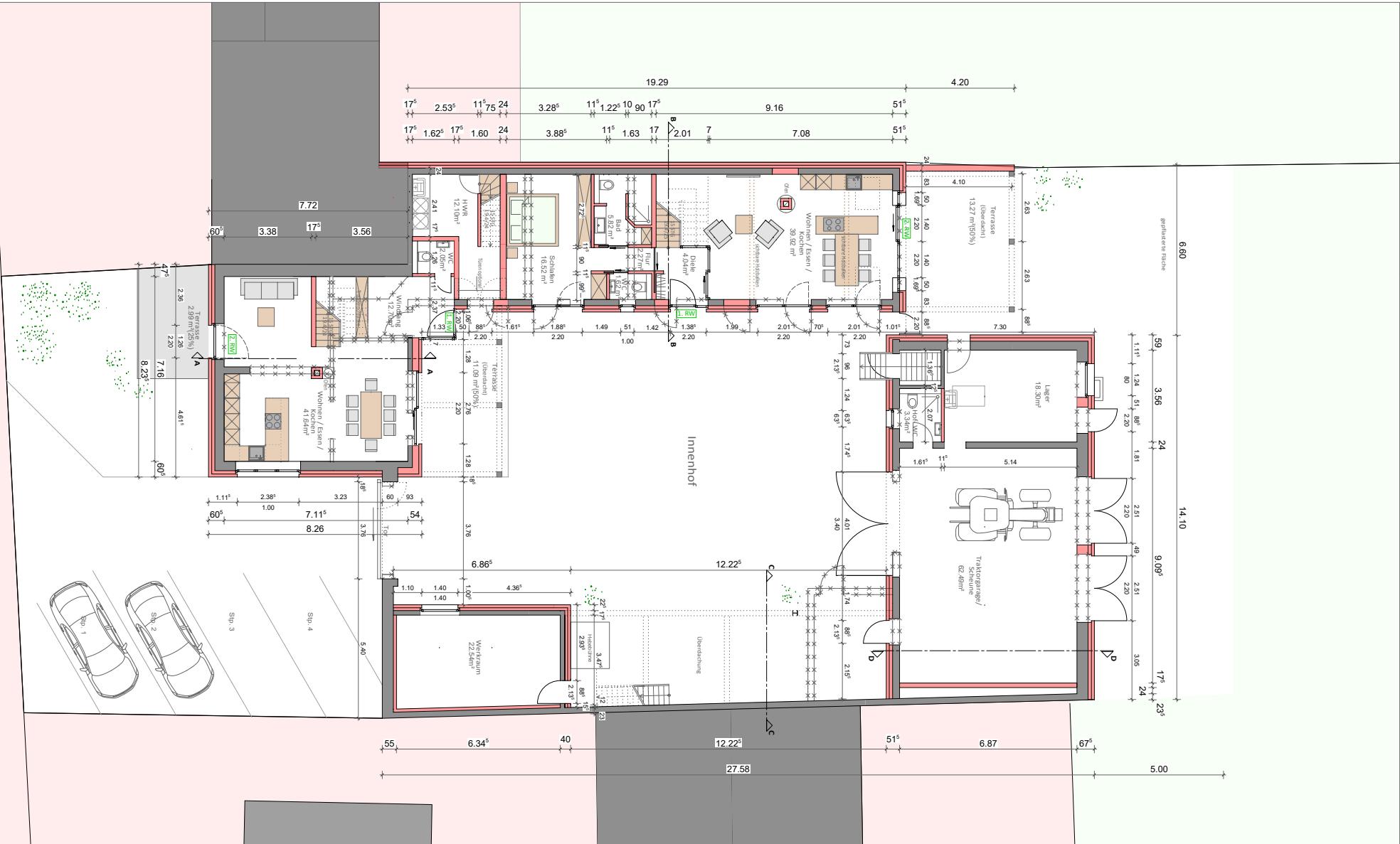
Moorheide



Bauherr:  
Frau Gabi Valentin  
41812 Erkelenz

Bauvorhaben:  
Umbau Hofanlage  
Moorheide 8  
41812 Erkelenz

Übericht  
M 1:100  
10.07.2024



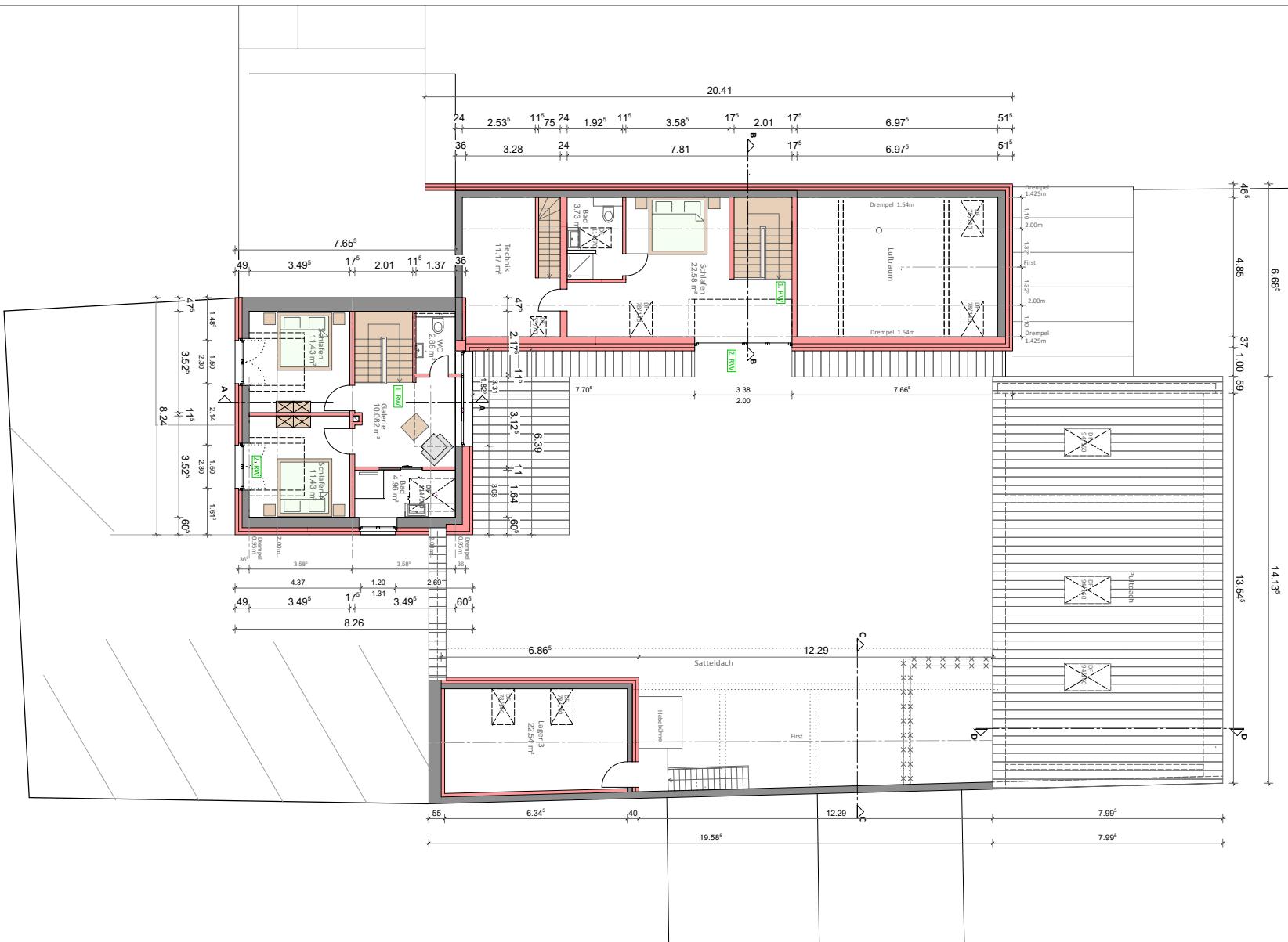
23-023, Umbau Hofanlage  
Moorheide 8, 41812 Erkelenz

Legende:

	neu
	Bestand
	Abbruch

Bauherren:  
Frau  
Gabi Valentini  
Moritzstraße 3  
43823 Erkelenz  
  
Bauunternehmen:  
Umbau Hofstange  
Markus Schlegel  
43822 Erkelenz  
  
Erfüllungsgehilfen:  
Edgeschoss  
M 11:00  
  
10.07.2024

Legende:  
 Bestand  
 neu  
 Abbruch



**Wirtschaftlichkeitsprüfung nach Wirtschaftlichkeitsermittlung WiGW**

**Fertigstellung 1**

Wirtschaftlichkeitsprüfung	Summe
Schlaf m. 1 Raum (Raumfl.)	42,23 m <sup>2</sup>
Küche	11,80 m <sup>2</sup>
Büro	1,81 m <sup>2</sup>
WC	1,05 m <sup>2</sup>
Büro (zweit.)	2,58 m <sup>2</sup>
Büro (dritt.)	3,08 m <sup>2</sup>
Wirtschaftlichkeitsprüfung	42,23 m <sup>2</sup>
Schlaf m. 1 Raum (Raumfl.)	11,81 m <sup>2</sup>
Küche	4,41 m <sup>2</sup>
Büro	4,81 m <sup>2</sup>
Büro (zweit.)	10,23 m <sup>2</sup>
Wirtschaftlichkeitsprüfung	311,89 m <sup>2</sup>

**Fertigstellung 2**

Wirtschaftlichkeitsprüfung	Summe
Schlaf m. 1 Raum (Raumfl.)	40,80 m <sup>2</sup>
Küche	4,81 m <sup>2</sup>
Büro	2,26 m <sup>2</sup>
WC	1,11 m <sup>2</sup>
Büro	5,61 m <sup>2</sup>
Büro (zweit.)	3,54 m <sup>2</sup>
Büro (dritt.)	3,08 m <sup>2</sup>
Küche	11,61 m <sup>2</sup>
Wirtschaftlichkeitsprüfung	137,98 m <sup>2</sup>
Schlaf m.	31,44 m <sup>2</sup>
Büro	4,81 m <sup>2</sup>
Wirtschaftlichkeitsprüfung	131,83 m <sup>2</sup>

**Aufstellungen und Berechnungen nach DIN 1337**

**DECKENFLÄCHE**

Wohnraum	111,71 m <sup>2</sup>
Küche (ca. 20m <sup>2</sup> )	60,86 m <sup>2</sup>
Schlafraum	
Lager	18,05 m <sup>2</sup>
Hof - WC:	3,36 m <sup>2</sup>
Hof:	10,55 m <sup>2</sup>

**DACHFLÄCHE**

Wohnraum	10,45 m <sup>2</sup>
Lager	13,01 m <sup>2</sup>

**138,46 m<sup>2</sup>**

**Aufstellung Einzelangaben nach DIN 1337-1**

Obj.	Blatt R.	Blatt S.	Beschreibung
Wohnraum	Flur 01 + Flur 02	16,67 m <sup>2</sup>	
	Bad	4,53 m <sup>2</sup>	
	Küche (ca. 20m <sup>2</sup> )	114,76 m <sup>2</sup>	
	Wohnraum	11,19 m <sup>2</sup>	
	Hof:	14,10 m <sup>2</sup>	
	Dachgeschoss:	11,16 m <sup>2</sup>	
	Flur 01 + Flur 02	18,53 m <sup>2</sup>	
	Bath/Fl.	2,53 m <sup>2</sup>	
	Lager		

**DECKENFLÄCHE**

Obj.	49,52 m <sup>2</sup>	45,53 m <sup>2</sup>	541,65 m <sup>2</sup>
------	----------------------	----------------------	-----------------------

**541,65 m<sup>2</sup>**

**Aufstellung Einzelangaben nach DIN 1337-1**

Obj.	Surfage
A	419,20 m <sup>2</sup>
B	6,934 m <sup>2</sup> ± 3,40m
C	(10,79m + 5,56m) x 0,5 ± 1,05m (0,56m + 5,56m) x 0,5 ± 4,2m x 3,94m
D	180,80 m <sup>2</sup>
E	65,62 m <sup>2</sup>
F	335,44 m <sup>2</sup>
G	114,54 m <sup>2</sup> ± 3,40m
H	114,54 m <sup>2</sup> ± 1,56m + (5,65m x 1,25m) ± 0,5 ± 10,22 m
I	266,48 m <sup>2</sup>

**266,48 m<sup>2</sup>**

**ARCHIVIERT UND ERFAUT**

**HALBSEITIGE STER. 51 41811 DÜSSELDORF 02411 / 10081 MAX 024 81 / 71684**

C		419,11 m <sup>2</sup>
D	114,35 m <sup>2</sup> ± 3,11m ± 0,5 ± 8,50m ± 14,32m	418,11 m <sup>2</sup>
E	8,53 m <sup>2</sup> ± 3,75m	449,65 m <sup>2</sup>
F	6,934 m <sup>2</sup> ± 1,80m ± 4,25m ± 6,6m ± 10,15m ± 0,5	238,96 m <sup>2</sup>
G		238,96 m <sup>2</sup>
H		238,96 m <sup>2</sup>
I		238,96 m <sup>2</sup>
J		238,96 m <sup>2</sup>
K		238,96 m <sup>2</sup>
L		238,96 m <sup>2</sup>
M		238,96 m <sup>2</sup>
N		238,96 m <sup>2</sup>
O		238,96 m <sup>2</sup>
P		238,96 m <sup>2</sup>
Q		238,96 m <sup>2</sup>
R		238,96 m <sup>2</sup>
S		238,96 m <sup>2</sup>
T		238,96 m <sup>2</sup>
U		238,96 m <sup>2</sup>
V		238,96 m <sup>2</sup>
W		238,96 m <sup>2</sup>
X		238,96 m <sup>2</sup>
Y		238,96 m <sup>2</sup>
Z		238,96 m <sup>2</sup>
AA		238,96 m <sup>2</sup>
BB		238,96 m <sup>2</sup>
CC		238,96 m <sup>2</sup>
DD		238,96 m <sup>2</sup>
EE		238,96 m <sup>2</sup>
FF		238,96 m <sup>2</sup>
GG		238,96 m <sup>2</sup>
HH		238,96 m <sup>2</sup>
II		238,96 m <sup>2</sup>
JJ		238,96 m <sup>2</sup>
KK		238,96 m <sup>2</sup>
LL		238,96 m <sup>2</sup>
MM		238,96 m <sup>2</sup>
NN		238,96 m <sup>2</sup>
OO		238,96 m <sup>2</sup>
PP		238,96 m <sup>2</sup>
QQ		238,96 m <sup>2</sup>
RR		238,96 m <sup>2</sup>
SS		238,96 m <sup>2</sup>
TT		238,96 m <sup>2</sup>
UU		238,96 m <sup>2</sup>
VV		238,96 m <sup>2</sup>
WW		238,96 m <sup>2</sup>
XX		238,96 m <sup>2</sup>
YY		238,96 m <sup>2</sup>
ZZ		238,96 m <sup>2</sup>
AA		238,96 m <sup>2</sup>
BB		238,96 m <sup>2</sup>
CC		238,96 m <sup>2</sup>
DD		238,96 m <sup>2</sup>
EE		238,96 m <sup>2</sup>
FF		238,96 m <sup>2</sup>
GG		238,96 m <sup>2</sup>
HH		238,96 m <sup>2</sup>
II		238,96 m <sup>2</sup>
JJ		238,96 m <sup>2</sup>
KK		238,96 m <sup>2</sup>
LL		238,96 m <sup>2</sup>
MM		238,96 m <sup>2</sup>
NN		238,96 m <sup>2</sup>
OO		238,96 m <sup>2</sup>
PP		238,96 m <sup>2</sup>
QQ		238,96 m <sup>2</sup>
RR		238,96 m <sup>2</sup>
SS		238,96 m <sup>2</sup>
TT		238,96 m <sup>2</sup>
UU		238,96 m <sup>2</sup>
VV		238,96 m <sup>2</sup>
WW		238,96 m <sup>2</sup>
XX		238,96 m <sup>2</sup>
YY		238,96 m <sup>2</sup>
ZZ		238,96 m <sup>2</sup>
AA		238,96 m <sup>2</sup>
BB		238,96 m <sup>2</sup>
CC		238,96 m <sup>2</sup>
DD		238,96 m <sup>2</sup>
EE		238,96 m <sup>2</sup>
FF		238,96 m <sup>2</sup>
GG		238,96 m <sup>2</sup>
HH		238,96 m <sup>2</sup>
II		238,96 m <sup>2</sup>
JJ		238,96 m <sup>2</sup>
KK		238,96 m <sup>2</sup>
LL		238,96 m <sup>2</sup>
MM		238,96 m <sup>2</sup>
NN		238,96 m <sup>2</sup>
OO		238,96 m <sup>2</sup>
PP		238,96 m <sup>2</sup>
QQ		238,96 m <sup>2</sup>
RR		238,96 m <sup>2</sup>
SS		238,96 m <sup>2</sup>
TT		238,96 m <sup>2</sup>
UU		238,96 m <sup>2</sup>
VV		238,96 m <sup>2</sup>
WW		238,96 m <sup>2</sup>
XX		238,96 m <sup>2</sup>
YY		238,96 m <sup>2</sup>
ZZ		238,96 m <sup>2</sup>
AA		238,96 m <sup>2</sup>
BB		238,96 m <sup>2</sup>
CC		238,96 m <sup>2</sup>
DD		238,96 m <sup>2</sup>
EE		238,96 m <sup>2</sup>
FF		238,96 m <sup>2</sup>
GG		238,96 m <sup>2</sup>
HH		238,96 m <sup>2</sup>
II		238,96 m <sup>2</sup>
JJ		238,96 m <sup>2</sup>
KK		238,96 m <sup>2</sup>
LL		238,96 m <sup>2</sup>
MM		238,96 m <sup>2</sup>
NN		238,96 m <sup>2</sup>
OO		238,96 m <sup>2</sup>
PP		238,96 m <sup>2</sup>
QQ		238,96 m <sup>2</sup>
RR		238,96 m <sup>2</sup>
SS		238,96 m <sup>2</sup>
TT		238,96 m <sup>2</sup>
UU		238,96 m <sup>2</sup>
VV		238,96 m <sup>2</sup>
WW		238,96 m <sup>2</sup>
XX		238,96 m <sup>2</sup>
YY		238,96 m <sup>2</sup>
ZZ		238,96 m <sup>2</sup>
AA		238,96 m <sup>2</sup>
BB		238,96 m <sup>2</sup>
CC		238,96 m <sup>2</sup>
DD		238,96 m <sup>2</sup>
EE		238,96 m <sup>2</sup>
FF		238,96 m <sup>2</sup>
GG		238,96 m <sup>2</sup>
HH		238,96 m <sup>2</sup>
II		238,96 m <sup>2</sup>
JJ		238,96 m <sup>2</sup>
KK		238,96 m <sup>2</sup>
LL		238,96 m <sup>2</sup>
MM		238,96 m <sup>2</sup>
NN		238,96 m <sup>2</sup>
OO		238,96 m <sup>2</sup>
PP		238,96 m <sup>2</sup>
QQ		238,96 m <sup>2</sup>
RR		238,96 m <sup>2</sup>
SS		238,96 m <sup>2</sup>
TT		238,96 m <sup>2</sup>
UU		238,96 m <sup>2</sup>
VV		238,96 m <sup>2</sup>
WW		238,96 m <sup>2</sup>
XX		238,96 m <sup>2</sup>
YY		238,96 m <sup>2</sup>
ZZ		238,96 m <sup>2</sup>
AA		238,96 m <sup>2</sup>
BB		238,96 m <sup>2</sup>
CC		238,96 m <sup>2</sup>
DD		238,96 m <sup>2</sup>
EE		238,96 m <sup>2</sup>
FF		238,96 m <sup>2</sup>
GG		238,96 m <sup>2</sup>
HH		238,96 m <sup>2</sup>
II		238,96 m <sup>2</sup>
JJ		238,96 m <sup>2</sup>
KK		238,96 m <sup>2</sup>
LL		238,96 m <sup>2</sup>
MM		238,96 m <sup>2</sup>
NN		238,96 m <sup>2</sup>
OO		238,96 m <sup>2</sup>
PP		238,96 m <sup>2</sup>
QQ		238,96 m <sup>2</sup>
RR		238,96 m <sup>2</sup>
SS		238,96 m <sup>2</sup>
TT		238,96 m <sup>2</sup>
UU		238,96 m <sup>2</sup>
VV		238,96 m <sup>2</sup>
WW		238,96 m <sup>2</sup>
XX		238,96 m <sup>2</sup>
YY		238,96 m <sup>2</sup>
ZZ		238,96 m <sup>2</sup>
AA		238,96 m <sup>2</sup>
BB		238,96 m <sup>2</sup>
CC		238,96 m <sup>2</sup>
DD		238,96 m <sup>2</sup>
EE		238,96 m <sup>2</sup>
FF		238,96 m <sup>2</sup>
GG		238,96 m <sup>2</sup>
HH		238,96 m <sup>2</sup>
II		238,96 m <sup>2</sup>
JJ		238,96 m <sup>2</sup>
KK		238,96 m <sup>2</sup>
LL		238,96 m <sup>2</sup>
MM		238,96 m <sup>2</sup>
NN		238,96 m <sup>2</sup>
OO		238,96 m <sup>2</sup>
PP		238,96 m <sup>2</sup>
QQ		238,96 m <sup>2</sup>
RR		238,96 m <sup>2</sup>
SS		238,96 m <sup>2</sup>
TT		238,96 m <sup>2</sup>
UU		238,96 m <sup>2</sup>
VV		238,96 m <sup>2</sup>
WW		238,96 m <sup>2</sup>
XX		238,96 m <sup>2</sup>
YY		238,96 m <sup>2</sup>
ZZ		238,96 m <sup>2</sup>
AA		238,96 m <sup>2</sup>
BB		238,96 m <sup>2</sup>
CC		238,96 m <sup>2</sup>
DD		238,96 m <sup>2</sup>
EE		238,96 m <sup>2</sup>
FF		238,96 m <sup>2</sup>
GG		238,96 m <sup>2</sup>
HH		238,96 m <sup>2</sup>
II		238,96 m <sup>2</sup>
JJ		238,96 m <sup>2</sup>
KK		238,96 m <sup>2</sup>
LL		238,96 m <sup>2</sup>
MM		238,96 m <sup>2</sup>
NN		238,96 m <sup>2</sup>
OO		238,96 m <sup>2</sup>
PP		238,96 m <sup>2</sup>
QQ		238,96 m <sup>2</sup>
RR		238,96 m <sup>2</sup>
SS		238,96 m <sup>2</sup>
TT		238,96 m <sup>2</sup>
UU		238,96 m <sup>2</sup>
VV		238,96 m <sup>2</sup>
WW		238,96 m <sup>2</sup>
XX		238,96 m <sup>2</sup>
YY		238,96 m <sup>2</sup>
ZZ		238,96 m <sup>2</sup>
AA		238,96 m <sup>2</sup>
BB		238,96 m <sup>2</sup>
CC		238,96 m <sup>2</sup>
DD		238,96 m <sup>2</sup>
EE		238,96 m <sup>2</sup>
FF		238,96 m <sup>2</sup>
GG		238,96 m <sup>2</sup>
HH		238,96 m <sup>2</sup>
II		238,96 m <sup>2</sup>
JJ		238,96 m <sup>2</sup>
KK		238,96 m <sup>2</sup>
LL		238,96 m <sup>2</sup>
MM		238,96 m <sup>2</sup>
NN		238,96 m <sup>2</sup>
OO		238,96 m <sup>2</sup>
PP		238,96 m <sup>2</sup>
QQ		238,96 m <sup>2</sup>
RR		238,96 m <sup>2</sup>
SS		238,96 m <sup>2</sup>
TT		238,96 m <sup>2</sup>
UU		238,96 m <sup>2</sup>
VV		238,96 m <sup>2</sup>
WW		238,96 m <sup>2</sup>
XX</		

# **Nutzen Sie gerne unser Netzwerk aus erfahrenen Handwerkern und Ingenieuren!**

- Architekt
- Statiker (günstig und absolut zuverlässig)
- Energieberaterin (einen Teil hat sie schon gemacht)
- Heizung-/Sanitärbetrieb (hervorragend auch bei allen Fragen um Wärmepumpen und Photovoltaik)
- Fliesenleger (arbeitet sehr gut und sauber)
- Elektriker (der BESTE! ☺ )
- Dachdecker (zuverlässig, erfahren und immer da, wenn man ihn braucht)
- Stahlbauunternehmen (haben bei uns schon viel gemacht)
- Pflasterer (günstig und schnell)