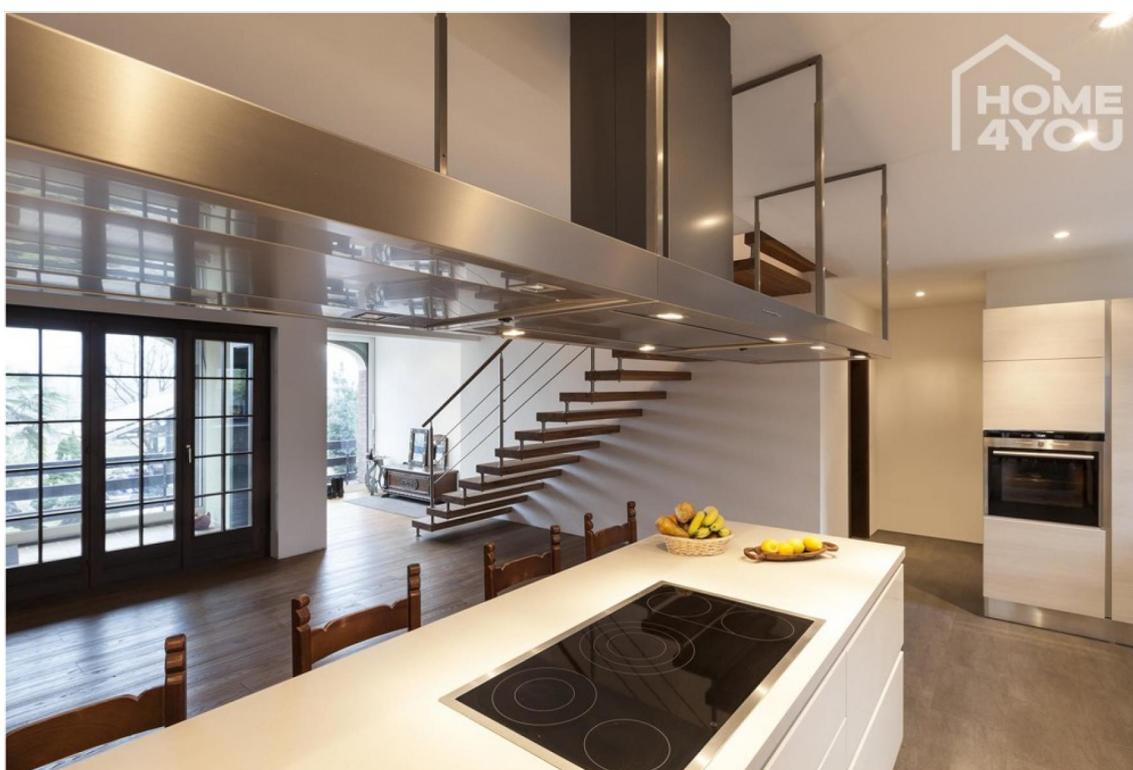


# Único: Moderna casa señorial tipo loft en finca cuadrada reformada, 5 habitaciones, 3 dormitorios, 162 m2 con alta ventaja fiscal

41539 Dormagen, Casa de campo para comprar

ID de propiedad: 1420-22DE



Superficie habitable aprox.: **162,80 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Precio de compra: **1.055.000 EUR**



## Único: Moderna casa señorial tipo loft en finca cuadrada reformada, 5 habitaciones, 3 dormitorios, 162 m2 con alta ventaja fiscal

ID de propiedad	1420-22DE
Tipos de propiedad	Casa, Casa de campo
Dirección	41539 Dormagen
Plantas de la casa	3
Superficie habitable aprox.	162,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Aseos separados	2
Terrazas	2
Haustiere	erlaubt
Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía esencial	Gas
Año de construcción	1920
Estado	parcialmente/totalmente saneado
Plazas de aparcamiento en total	2
Plaza de aparcamiento	14.500 EUR (número: 1)
Plaza de aparcamiento cubierta	21.500 EUR (número: 1)
Disponible desde	2025/2026
Equipamiento/características	Aseo separado, baño de invitados, Edificio protegido, Sin sótano, Suelo de parqué, Terraza, TV por cable/satélite
Comisión del comprador	Als Käufer bezahlen Sie bei uns keine Maklerprovision.
Precio de compra	1.055.000 EUR



# Objektbeschreibung

Vistas verdes con proximidad a la ciudad. - Vivir en plena naturaleza.

En estrecha coordinación con las autoridades de los monumentos y el Landschaftsverband Rheinland (LVR), las históricas casas solariegas catalogadas están siendo cuidadosamente restauradas para recuperar su esplendor de acuerdo con las normas más recientes, una vez obtenida la licencia de obras.

Entre 10 y 18 unidades residenciales extremadamente atractivas están diseñadas como casas señoriales independientes con su propia entrada, zona ajardinada y cochera, y tienen un tamaño de entre 60 y 220 m<sup>2</sup>.

La mayoría de ellos tienen una zona de terraza interior y una generosa sección de jardín exterior.

Esta oferta de muestra es una casa señorial con 5 habitaciones en tres niveles.

La planta baja, de 93 m<sup>2</sup>, cuenta con una amplia cocina abierta, un salón-comedor, un pasillo, una sala de manualidades y un aseo de invitados.

La planta superior de 50 metros cuadrados consta de 2 dormitorios, un pasillo y un moderno baño con ventana.

El gran ático de 19 m<sup>2</sup> incluye otro dormitorio y un aseo.

home4you se dedica principalmente a la intermediación, planificación y gestión de inmuebles económicos con carácter histórico, que vuelven a brillar con un nuevo esplendor mediante su renovación.

Para ello, home4you se ha especializado en inmuebles económicos ya existentes que, con una renovación según los últimos estándares, se convierten en propiedades personales de ensueño, pero que, sin embargo, están muy por debajo del valor de mercado habitual y es precisamente ahí donde reside su beneficio.

Junto con nuestros socios, tenemos experiencia en la renovación de más de 30 de las llamadas "casas cuadradas renanas" para convertirlas en modernas propiedades de ensueño.

Puedes ahorrar dinero si te lo piensas un poco. Porque donde las empresas inmobiliarias obtienen sus beneficios se encuentra su ventaja financiera. Y, por cierto, se pueden diseñar muchas cosas de una forma que luego no sería posible en una vivienda terminada.

Si lo desea, el equipo de home4you será su contacto durante la fase de construcción y después, por ejemplo, para la tramitación de los inquilinos, la administración y la contabilidad.

## Equipamiento

La perfecta sinergia de las raíces históricas y el lenguaje del diseño moderno hace que la arquitectura de éxito valga la pena.

El viejo tejido del edificio se combina hábilmente con vigas de aspecto industrial y elementos de acero y vidrio constructivista en nuestras propiedades - con acentos de filigrana, acero inoxidable satinado en el medio. Las paredes transparentes y los elementos accesibles de los techos de cristal, así como los



atrios, crean una sensación de espacio aireado, mientras que los suelos de madera se basan en tonos naturales cálidos.

Las casas solariegas con una atractiva arquitectura de loft y una simbiosis de edificios catalogados y elementos de diseño moderno son raras y atractivas tanto para los compradores como para los inquilinos. Este ha sido el caso en el pasado y seguirá siéndolo en el futuro.

Durante muchos años nuestros estudios de arquitectura se han hecho un nombre excelente, especialmente en la restauración de monumentos arquitectónicos. Con la exitosa restauración de más de 30 casas solariegas históricas, nuestros estudios de arquitectura han demostrado su eficiencia en la restauración optimizada de edificios históricos en varias ocasiones.

Cuando se trata de monumentos arquitectónicos, siempre tenemos mucho cuidado de preservar el carisma, la originalidad y la identidad de los objetos y llenarlos de vida nueva y moderna.

Estaríamos encantados de concertar una primera e impresionante cita de visita para usted. Convéncese en un ambiente relajado de la exclusividad y la singularidad de esta propiedad y deje que las impresiones en el lugar surtan efecto en paz.

## Otros

Enormes ventajas fiscales a través de los edificios catalogados. Los edificios de la granja son monumentos arquitectónicos en el sentido del § 2 párrafos 1 y 2 de la Denkmalschutzgesetz NRW. Esto resulta en ventajas fiscales muy interesantes para los propietarios-ocupantes así como para los inversores de capital (alquileres) debido al aumento de la protección de los monumentos-AFA, por lo que una gran parte del precio de compra es cofinanciado por el Estado a lo largo de los años. Los inversores de capital y los propietarios-ocupantes reciben una propiedad llave en mano sobre la base de un contrato de desarrollo.

Además de las ventajas fiscales, recibirá préstamos de bajo interés del KfW y a menudo apoyo financiero no reembolsable del KfW.

Por favor, no dude en ponerse en contacto con nosotros y déjenos informarle - además de su asesor fiscal - sobre este tema. Estaremos encantados de enviarle más material sobre este tema o explicarle sus ventajas en una conversación personal.

Las propiedades listadas "pagan" varias veces, porque como ocupante-propietario recibes altos subsidios y debido a la baja oferta y a la alta deseabilidad, como inversionista de capital, usualmente tienes ingresos de renta aún más altos que en propiedades comparables!

Si está interesado, por favor, pida nuestra detallada exposición sobre nuestra oficina. ¿Prefieres una clásica exposición de impresión? ¡Por favor, contáctenos!

Por supuesto, puede almacenar permanentemente su solicitud de propiedad en nuestra base de datos sin compromiso y de forma gratuita. De esta forma, se le informaría automáticamente sobre las nuevas propiedades en el futuro.

Por favor, visite nuestra página web en [www.home4you.info](http://www.home4you.info), donde también encontrará más información sobre los subsidios y propiedades comparables que ya han sido completados.



# Certificado de eficiencia energética

Certificado de eficiencia energética no requerido

---



## Ubicación

Estar cerca de la ciudad y vivir en la naturaleza no son contradicciones.

Paz en la naturaleza y por la noche para cenar en los mejores restaurantes de la ciudad. La calidad de vida en el entorno inmediato le convencerá a largo plazo.

En un día soleado, inmediatamente después de entrar en los jardines del patio histórico, sentirá una relajación total, no querrá irse, inmediatamente extiende una manta, desempaquete el vino tinto y el queso y disfrute de su estancia. Sentirá una paz y una tranquilidad muy agradables en el campo y, sin embargo, no muy lejos de las metrópolis de la región.

Calidad de vida que se convertirá en algo invaluable en unos pocos años.

Disfruta del oasis de paz todos los días. No hay forma más hermosa de vivir en la naturaleza virgen, y sus futuros inquilinos seguramente se entusiasmarán con ella cuando la alquilen.

El patrimonio histórico, entre el poder económico de las regiones metropolitanas, el hermoso valle del Rin y la proximidad a los vecinos Bélgica y los Países Bajos.

A sólo unos pocos kilómetros de las aglomeraciones de Colonia y Düsseldorf, nuestras fincas están situadas en un lugar de primera clase con un rápido acceso a la autopista y una infraestructura ideal.

Todas las tiendas para las necesidades diarias están siempre en las inmediaciones. No son necesarias las largas distancias.





Küche



Außenbereich



Wohnzimmer 1



Herrenhaus



Impressionen innen 3



Innenhof gesamt





Innenhof



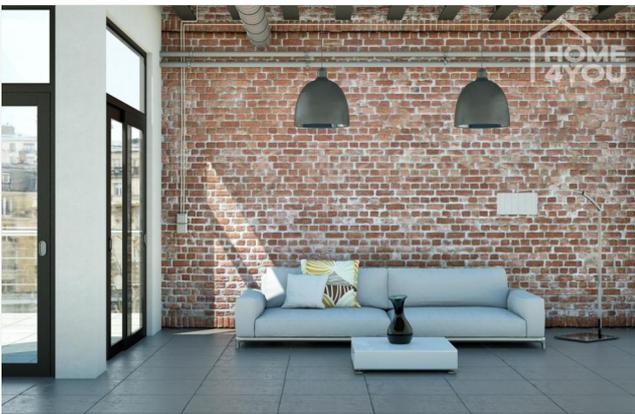
Parkansicht



Terrassen



Impressionen innen 1



Impressionen innen 2



Impressionen innen 4





Impressionen Umgebung



offene Küche 1



offene Küche 2



Terrasse

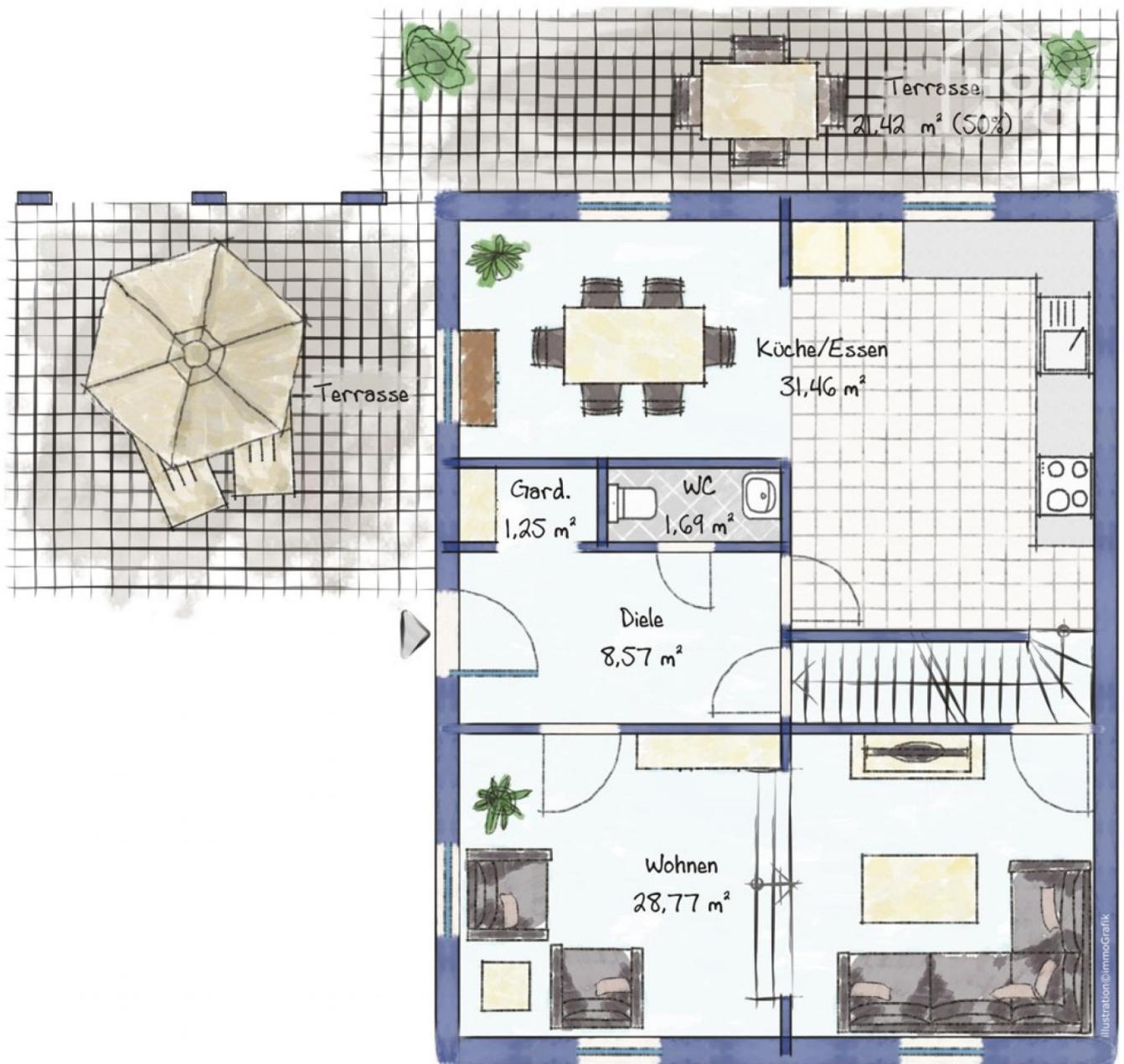


Wohnzimmer 2



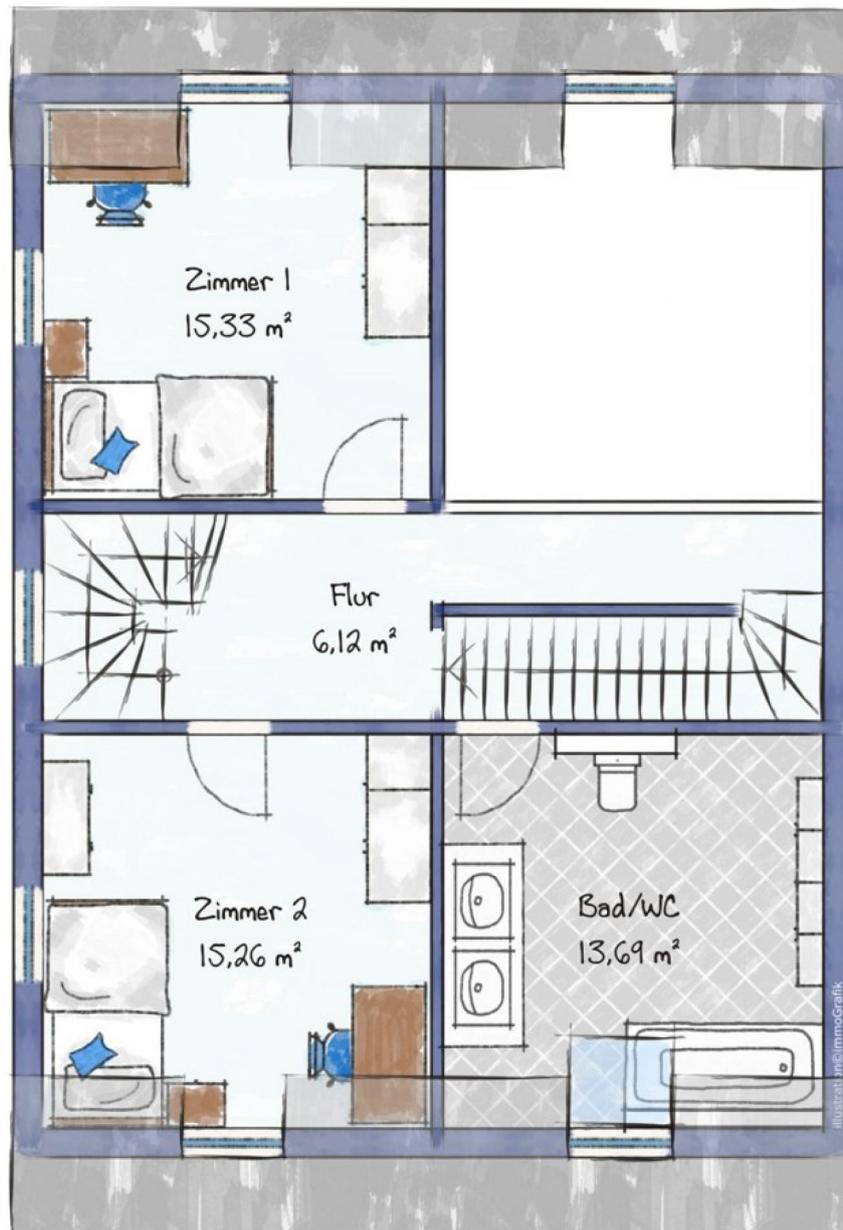
# Grundriss

Grundriss EG



# Grundriss

Grundriss OG



# Grundriss

Grundriss DG

