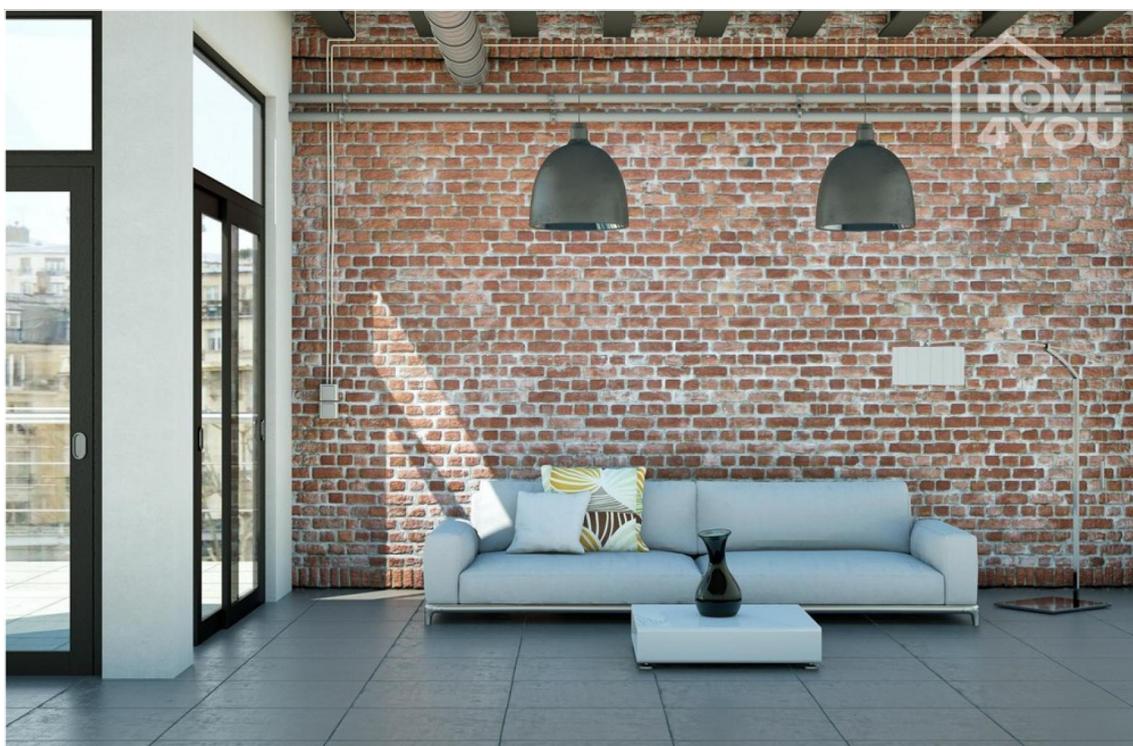


Unique : Loft moderne dans une cour carrée rénovée, 4 ch., 3 ch., 85 m², avantage fiscal important

41539 Dormagen, Maison de campagne à vendre

ID du bien immobilier: 1418-22DE



Surface habitable ca.: **86,63 m²** - Zimmer: **4** - Prix de vente: **559 000 EUR**



Unique : Loft moderne dans une cour carrée rénovée, 4 ch., 3 ch., 85 m², avantage fiscal important

ID du bien immobilier	1418-22DE
Types des biens immobiliers	Maison, Maison de campagne
Adresse	41539 Dormagen
Étages dans l'immeuble	3
Surface habitable ca.	86,63 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Toilettes séparées	2
Terrasses	2
Haustiere	erlaubt
Type de chauffage	Chauffage central
Source d'énergie essentielle	Gas
Année de construction	1920
État	partiellement / entièrement réhabilité
Total des places de stationnement	2
Place de stationnement	14 500 EUR (nombre : 1)
Abri de voiture	21 500 EUR (nombre : 1)
Disponible à partir du	2025 / 2026
Équipements / Caractéristiques	Immeuble classé, Parquet, Pas de sous-sol, Réception de programmes TV par câble / satellite, Terrasse, Toilettes séparées, WC invités
Commission acheteur	Als Käufer bezahlen Sie bei uns keine Maklerprovision.
Prix de vente	559 000 EUR



Objektbeschreibung

Des perspectives vertes à proximité de la ville. - Vivre au cœur de la nature.

En étroite collaboration avec les autorités responsables des monuments historiques et l'association des paysagistes de Rhénanie (LVR), des domaines historiques classés, soigneusement restaurés selon les normes les plus récentes, vont connaître une nouvelle jeunesse après l'obtention du permis de construire.

10 à 18 unités d'habitation extrêmement attrayantes sont conçues comme des manoirs séparés avec leur propre entrée, une partie de jardin et un abri pour voiture, et leur superficie varie entre 60 et 220 m².

Elles disposent généralement d'une terrasse intérieure et d'un jardin extérieur spacieux.

Cette offre-type concerne une maison de maître de 4 pièces sur trois niveaux.

Le rez-de-chaussée de 40 m² dispose d'une cuisine ouverte, d'un salon/salle à manger, d'un hall d'entrée, d'une pièce pour les artisans et d'un WC pour les invités.

L'étage de 30 m² comprend 2 chambres à coucher, un couloir et une salle de bain moderne avec fenêtre.

L'étage supérieur de 14 m² comprend une autre chambre à coucher et un WC.

home4you sert d'intermédiaire, planifie et gère principalement des biens immobiliers bon marché à caractère historique, qui retrouvent leur éclat grâce à des rénovations.

home4you s'est spécialisé dans les biens immobiliers existants bon marché qui, une fois transformés selon les normes les plus récentes, deviennent des objets de rêve personnels, tout en restant nettement en dessous de la valeur marchande habituelle, et c'est là que réside votre profit.

Avec nos partenaires, nous avons l'expérience de la rénovation de plus de 30 "fermes rhénanes carrées" pour en faire des biens immobiliers modernes de rêve.

Vous économisez de l'argent si vous vous faites quelques idées. Car là où les sociétés immobilières réalisent habituellement leurs bénéfices, c'est là que se trouve votre avantage financier. Et en plus, vous pouvez aménager beaucoup de choses comme il ne serait plus possible de le faire plus tard dans un bien immobilier fini.

Si vous le souhaitez, l'équipe de home4you est votre interlocuteur pendant la phase de construction et même après, par exemple pour la gestion des locataires, l'administration et la facturation.

Équipement

La synergie parfaite entre les racines historiques et le langage moderne du design fait qu'une architecture réussie vaut la peine d'être vécue.

Dans nos propriétés, la structure des bâtiments anciens est habilement combinée à des poutres d'aspect industriel et à des éléments constructifs en acier et en verre - avec des accents d'acier inoxydable filigrané et satiné entre les deux. Les murs transparents et les éléments de plafond en verre accessibles ainsi que les atriums créent une sensation d'espace aérée, tandis que les sols en bois sont ancrés dans des tons naturels chauds.



Les manoirs à l'architecture de loft attrayante et à la symbiose de bâtiments classés et d'éléments de design moderne sont rares et attrayants pour les acheteurs comme pour les locataires. Cela a été le cas dans le passé et le restera à l'avenir.

Depuis de nombreuses années, nos bureaux d'architecture se sont fait une excellente réputation, notamment dans le domaine de la restauration des monuments architecturaux. Avec la restauration réussie de plus de 30 manoirs historiques, nos bureaux d'architecture ont prouvé à plusieurs reprises leur efficacité dans la restauration optimisée des bâtiments historiques.

Lorsqu'il s'agit de monuments architecturaux, nous prenons toujours grand soin de préserver le charme, l'originalité et l'identité des objets et de les remplir d'une vie nouvelle et moderne.

Nous serions heureux d'organiser pour vous un premier et impressionnant rendez-vous de visite. Convincez-vous dans une atmosphère détendue de l'exclusivité et de l'unicité de cette propriété et laissez les impressions sur place se faire en toute tranquillité.

Autres

D'énormes avantages fiscaux grâce aux immeubles classés. Les bâtiments agricoles sont des monuments architecturaux au sens du § 2, alinéas 1 et 2 de la loi sur la protection des animaux de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie (Denkmalschutzgesetz NRW).

Il en résulte des avantages fiscaux très intéressants pour les propriétaires-occupants ainsi que pour les investisseurs en capital (location) en raison de la protection accrue des monuments - AFA, une grande partie du prix d'achat étant cofinancée par l'État au fil des ans.

Les investisseurs en capital et les propriétaires-occupants reçoivent une propriété clé en main sur la base d'un contrat de promoteur.

En plus des avantages fiscaux, vous recevrez des prêts à faible taux d'intérêt de la KfW et un soutien financier souvent non remboursable de la part de la KfW.

N'hésitez pas à nous contacter et à nous laisser vous informer - en plus de votre conseiller fiscal - sur ce sujet. Nous serions heureux de vous envoyer d'autres documents sur ce sujet ou de vous expliquer vos avantages lors d'un entretien personnel.

Les biens immobiliers cotés en bourse "rapportent" plusieurs fois, car en tant que propriétaire-occupant, vous recevez des subventions élevées et, en raison de la faible offre et de la forte désirabilité, vous avez généralement, en tant qu'investisseur en capital, des revenus locatifs encore plus élevés que pour des biens immobiliers comparables !

Si vous êtes intéressé, demandez notre exposé détaillé sur notre bureau. Vous préférez un exposé classique dans la presse écrite ? Contactez-nous !

Bien entendu, vous pouvez enregistrer de manière permanente et gratuite votre demande de propriété dans notre base de données, sans obligation. Ainsi, vous serez automatiquement informé des nouvelles propriétés à venir.

Veuillez consulter notre site web www.home4you.info, où vous trouverez également de plus amples informations sur les subventions et les biens comparables déjà réalisés.



Diagnostic de performance énergétique

Diagnostic de performance
énergétique

non requis



Localisation

Être proche de la ville et vivre dans la nature ne sont pas des contradictions.

Le calme dans la nature et le soir pour dîner dans les meilleurs restaurants de la ville. La qualité de la vie dans l'environnement immédiat vous convaincra à long terme.

Par une journée ensoleillée, immédiatement après avoir pénétré dans les jardins de la cour historique, vous ressentirez une détente totale, vous ne voudrez pas partir, étendez immédiatement une couverture, déballez du vin rouge et du fromage et profitez de votre séjour. Vous ressentirez une paix et une tranquillité très agréables dans la campagne et pourtant non loin des métropoles de la région. Une qualité de vie qui deviendra inestimable dans quelques années.

Profitez chaque jour de l'oasis de paix. Il n'y a pas de plus belle façon de vivre dans une nature intacte, et vos futurs locataires seront certainement enthousiasmés par cette idée lorsqu'ils loueront.

Le domaine historique, entre la puissance économique des régions métropolitaines, la belle vallée du Rhin et la proximité des voisins que sont la Belgique et les Pays-Bas.

À quelques kilomètres seulement des agglomérations de Cologne et de Düsseldorf, nos domaines sont situés dans un endroit de première classe, avec un accès rapide aux autoroutes et une infrastructure idéale.

Tous les magasins pour les besoins quotidiens sont toujours à proximité immédiate. Aucune longue distance n'est nécessaire.





Impressionen innen 2



Außenbereich



Herrenhaus



Innenhof gesamt



Innenhof



Parkansicht





Terrassen



Impressionen innen 1



Impressionen innen 3



Impressionen innen 4



Impressionen Umgebung



Küche





offene Küche 1



offene Küche 2



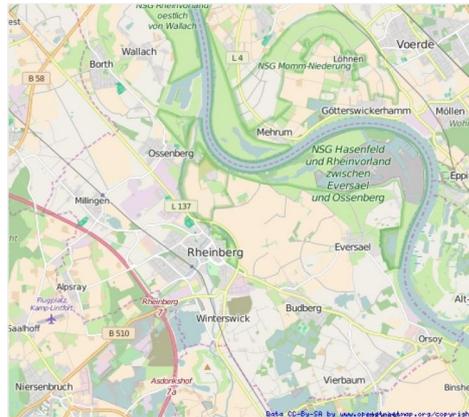
Terrasse



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

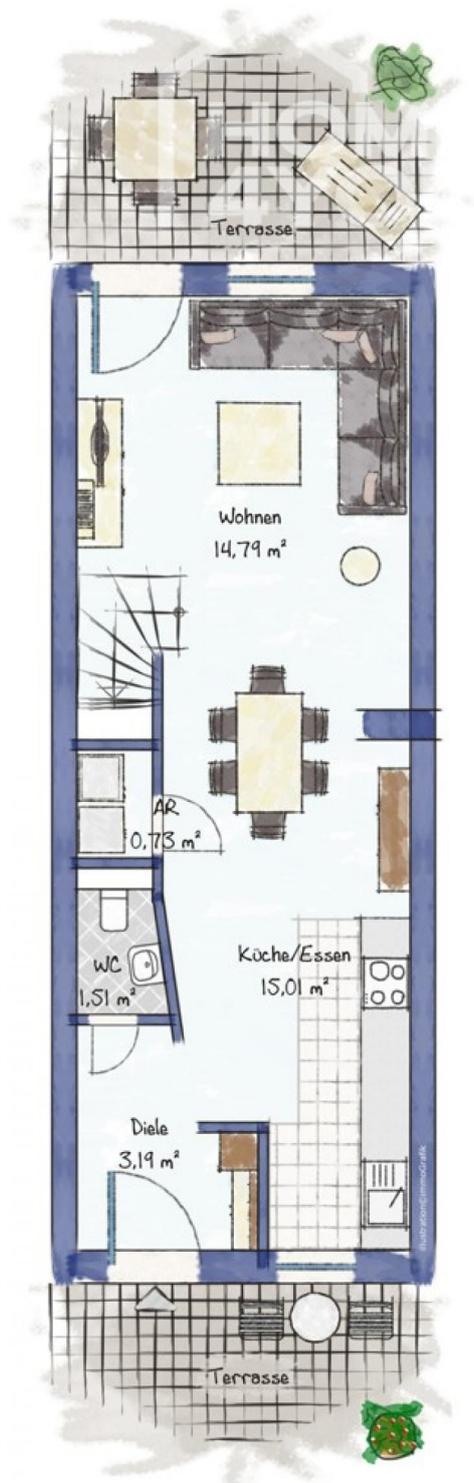


Lageplan



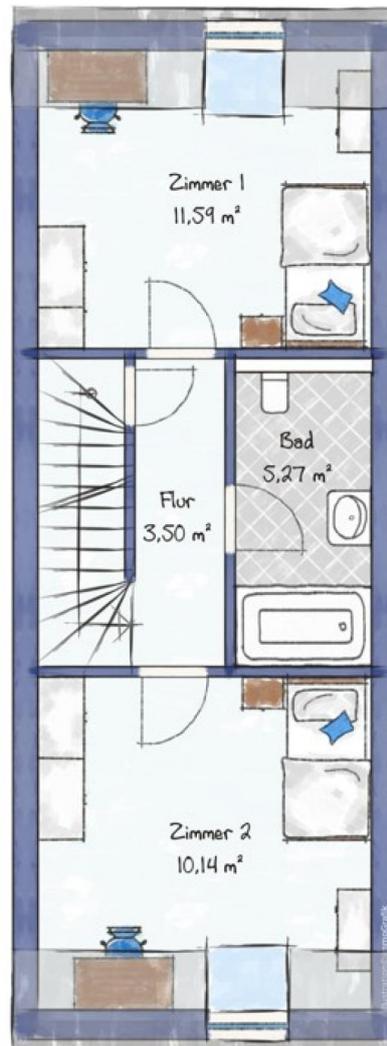
Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss OG



Grundriss

Grundriss DG

