

Modernes „Loft-Gutshaus“ in saniertem Vierkanthof, 4 Zi., 2 SZ, 140 qm, hoher Steuervorteil, Ende 24

47877 Willich, Loft/Studio/Atelier zum Kauf

Objekt ID: 1586-23DE



Wohnfläche ca.: **138,82 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **998.000 EUR**



Modernes „Loft-Gutshaus“ in saniertem Vierkanthof, 4 Zi., 2 SZ, 140 qm, hoher Steuervorteil, Ende 24

Objekt ID	1586-23DE
Objekttypen	Loft/Studio/Atelier, Wohnung
Adresse	47877 Willich
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	138,82 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	2
Haustiere	erlaubt
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2023
Zustand	teil-/vollsanziert
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	39.000 EUR (Anzahl: 1)
Parkhaus	19.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Ende 2024
Ausstattung / Merkmale	Denkmalgeschützt, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Parkettboden, Parkhaus, Separates WC, Teilunterkellert, Terrasse
Käuferprovision	3 % zzgl. MwSt.
Kaufpreis	998.000 EUR



Objektbeschreibung

Grüne Aussichten mit Stadtnähe. - Leben im Herzen der Natur.

Das herrschaftliche "Gut Nauenhof" liegt rund 20 Fahrminuten außerhalb der Innenstadt von Düsseldorf und die äußerst attraktive Wohneinheit 1 ist als separates "Gutshaus" mit eigenem Eingang, eigenem Garten, Garagenplatz und Stellplatz gestaltet und rund 140 m² groß.

In enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) entsteht dieser historische, denkmalgeschützte Gutshof, nach neuesten Standards saniert, in neuer Blüte.

Die helle und offene Gestaltung und die perfekte Süd-Lage machen das Gutshaus zu einem echten Juwel.

Das rund 80 qm große EG mit direktem Ausgang in den eigenen Garten verfügt über einen offenen Koch-, Wohn-/Essbereich, eine Diele, sowie einem Gäste-WC.

Das rund 60 qm große OG umfasst 2 Schlafräume, einen Hauswirtschaftsraum und ein großes modernes Badezimmer mit Fenster.

Separate Kellerräume sorgen für den benötigten Lagerplatz.

Fahrradständer, eigene Fahrradkeller und eine zusätzliche eigene Terrasse im Innenhof sind ebenso selbstverständlich für diese hochwertige Immobilie, wie die Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge an den PKW-Plätzen und die genehmigte Verkehrsberuhigung der öffentlichen Straße.

Die perfekte Synergie historischer Wurzeln und moderner Formensprache macht eine erfolgreiche Architektur lebenswert und dieses Gutshaus ebenso einzigartig wie lebenswert..

Die alte Bausubstanz wird bei unseren Objekten gekonnt mit industriell wirkenden Trägern und konstruktivistischen Stahl-Glaselementen verbunden – dazwischen Akzente aus filigranem, satiniertem Edelstahl. Transparente Wände und begehbare Deckenelemente aus Glas sowie Lichthöfe schaffen ein luftiges Raumgefühl, während Holzböden in warmen Naturtönen erden.

Weitere Angebote unterschiedlicher Größen und Lagen zwischen Köln und Düsseldorf erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Die Fertigstellung ist für Ende 2024 festgeschrieben.

Ausstattung

Gutshäuser mit attraktiver Loft-Architektur und einer Symbiose aus denkmalgeschützter Substanz und modernen Gestaltungselementen sind selten und für Käufer und Mieter gleichermaßen attraktiv. Dies war in der Vergangenheit so und wird auch in Zukunft so bleiben.

Unsere Architekturbüros haben sich seit langen Jahren vor allem in der Restaurierung von Baudenkmalen einen hervorragenden Namen gemacht. Mit der erfolgreichen Sanierung von über 30 historischen Gutshöfen haben unsere Architekturbüros ihre Leistungsfähigkeit in der nutzungsoptimierten Sanierung von historischen Gebäuden gleich mehrfach unter Beweis gestellt.

Im Umgang mit Baudenkmalern sind wir stets darauf bedacht, mit großer Sorgfalt bei den Objekten ihre Ausstrahlung, Originalität und Identität zu bewahren und sie mit neuem, modernem Leben zu füllen.



Hochwertige Holzdielen in den Wohnräumen, Massive Holzfenster, keramische Bodenbeläge in den Bädern und namhafte Bad-Installationen sichern den Erhalt Ihrer Investition auf Generationen. Dabei wird modernste Technik mit nachhaltigen Lösungen vereint.

Die Projektentwickler verfügen über Erfahrung bei der Sanierung von über 50 sogenannter "Rheinischer Vierkanthöfe" zu modernen Traumimmobilien.

Das Team von home4you ist auf Wunsch während der Bauphase und auch danach Ihr Ansprechpartner, z.B. für Mieterabwicklung, Verwaltung und Abrechnung.

Jede Einheit ist ein Unikat und viele historische Details werden erst in der finalen Bauphase mit ihnen abgesprochen.

Die Musteransichten, Videos & Visualisierungen enthalten daher zur Orientierung Einrichtungsgegenstände und Ansichten tw. vorangehender Projekte, die in der Ausführung abweichen können oder nicht im Angebot enthalten sind.

Gerne ermöglichen wir Ihnen einen ersten, eindrucksvollen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich in entspannter Atmosphäre von der Exklusivität und Einzigartigkeit dieses Anwesens und lassen Sie die Eindrücke vor Ort in aller Ruhe wirken.

Sonstiges

Enorme Steuervorteile durch Denkmalimmobilien. Die Hofanlagen sind Baudenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Hieraus ergeben sich für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger (Vermietung) höchst interessante Steuervorteile durch die erhöhte Denkmalschutz-AFA, womit ein großer Teil der Kaufsumme im Laufe der Jahre durch den Staat mitfinanziert wird.

Kapitalanleger und Eigennutzer erhalten auf der Basis eines Bauträgervertrages ein schlüsselfertiges Objekt.

Zusätzlich zu den Steuervorteilen erhalten Sie zinsgünstige Darlehn der KfW und zudem oft noch eine nicht rückzahlbare finanzielle Förderung über die KfW.

Sprechen Sie uns hierauf gerne an und lassen Sie sich – in Ergänzung zu Ihrem Steuerberater – zu diesem Thema informieren. Gerne lassen wir Ihnen hierzu weiteres Material zukommen, oder erläutern Ihnen Ihre Vorteile in einem persönlichen Gespräch.

Denkmalimmobilien „rechnen“ sich damit gleich mehrfach, denn als Selbstnutzer bekommen Sie hohe Förderungen und durch das geringe Angebot und die hohe Begehrlichkeit haben Sie als Kapitalanleger in der Regel noch höhere Mieteinkünfte als in Vergleichsobjekten!

Bei Interesse erfragen Sie bitte unser ausführliches Exposé über unser Büro. Sie bevorzugen ein klassisches Print-Exposé? Sprechen Sie uns an!

Selbstverständlich können Sie Ihr Immobiliengesuch in unserer Datenbank unverbindlich und kostenfrei dauerhaft hinterlegen. Somit würden Sie in Zukunft durch uns ganz automatisch über neue Objekte informiert werden.

Besuchen Sie hierzu unsere Website unter www.home4you.info, hier erhalten Sie auch weitere Informationen zu Förderungen und vergleichbaren Objekten, die bereits fertiggestellt wurden.



Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich



Lage

Stadtnähe und Wohnen in der Natur sind keine Gegensätze.

Ruhe in der Natur und Abends zum Essen in die Top-Restaurants der City. Die Wohnqualität des direkten Umfelds wird Sie nachhaltig überzeugen.

An einem sonnigen Tag entsteht sofort nach Betreten der Gärten der historischen Hofanlage eine totale Entspannung, man möchte gar nicht mehr weg, sofort eine Decke ausbreiten, Rotwein und Käse auspacken und das Verweilen genießen. Sie empfinden eine höchst angenehme Ruhe auf dem Land und sind dennoch unweit der Metropolen der Region.

Wohnqualität, die schon in wenigen Jahren unbezahlbar wird.

Genießen Sie täglich die Oase der Ruhe. Schöner kann man in unberührter Natur nicht wohnen, dafür werden sich bei Vermietung auch Ihre zukünftigen Mieter sicherlich leicht begeistern.

Der historische Gutshof, zwischen Wirtschaftskraft der Metropolregionen, dem schönen Rheintal und der Nähe zum Nachbarn Belgien und Niederlande.

Nur wenige Kilometer von Düsseldorf entfernt, liegt dieser einzigartige Gutshof in einer erstklassigen Lage mit schneller Autobahnanbindung und idealer Infrastruktur, nur rund 20 Minuten vom Zentrum Düsseldorfs entfernt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich stets in unmittelbarer Umgebung. Hierzu sind keine langen Wege notwendig.





Ansicht vor Umbau



Seitenansicht vor Umbau



Illustration neue Seitenansicht

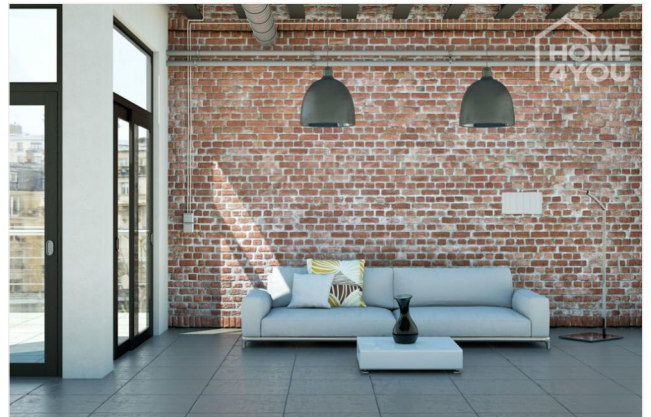


Illustration Innenansicht



Gestaltungsvorschlag



Ansicht vor Umbau





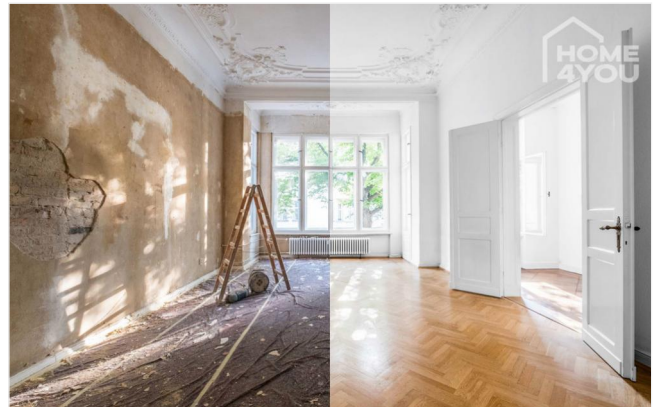
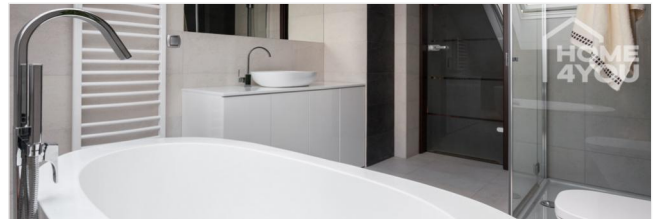
Illustration Innenansicht



Illustration Innenansicht



Gestaltungsvorschlag



Sanierung historischer Immobilien





Illustration Innenansicht



Luftaufnahme vor Umbau



Ansicht vor Umbau



Ansicht vor Umbau



Zufahrt vor Umbau



Weg vor Umbau





Umgebung



Illustration Innenansicht



Ansicht Herrenhaus vor Umbau



Illustration Innenansicht



Illustration Innenansicht



Illustration Innenansicht

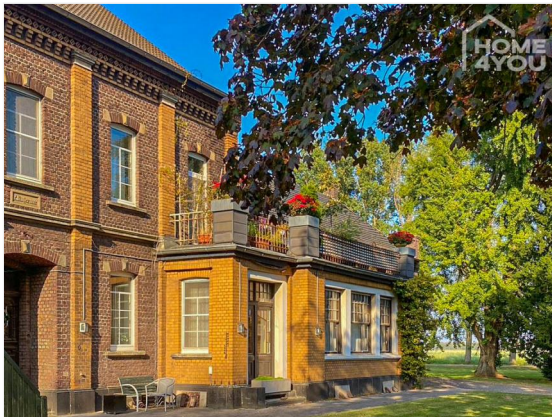




Vorderansicht Herrenhaus vor Umbau



Vorderansicht vor Umbau



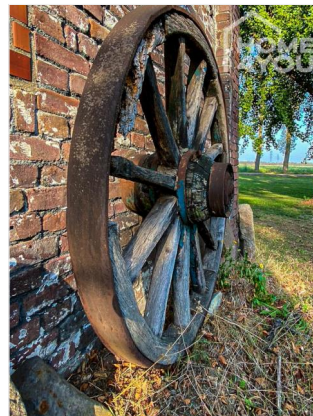
Impressionen vor Umbau



Impressionen vor Umbau



Impressionen vor Umbau



Impressionen vor Umbau

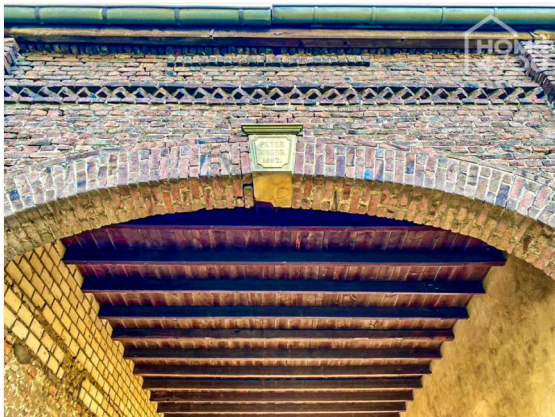




Ansicht vor Umbau



Lage vor Umbau



Impressionen vor Umbau



Zugang Innenhof vor Umbau



Seitenansicht vor Umbau



Impressionen vor Umbau



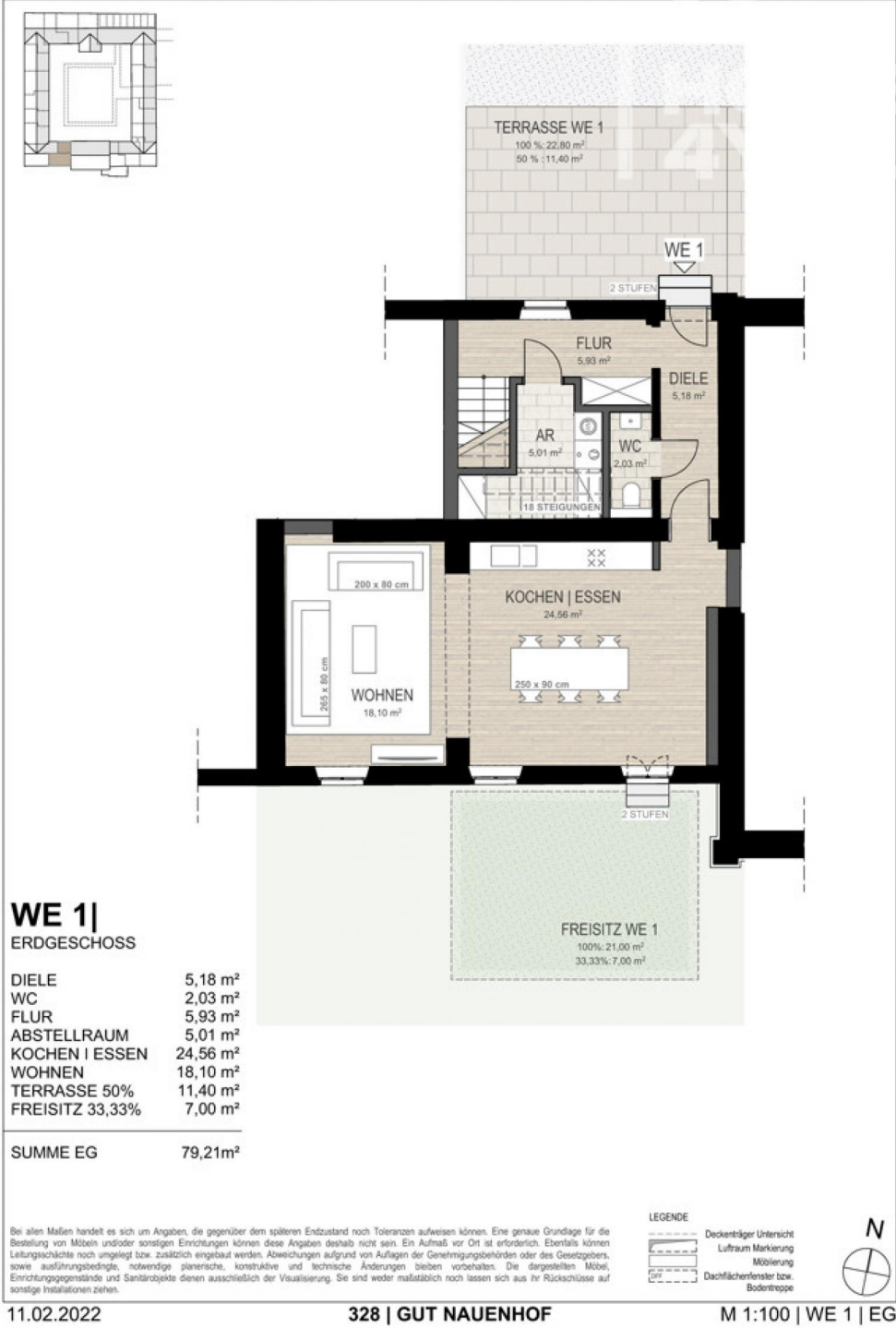


Luftbild vor Umbau



Grundriss

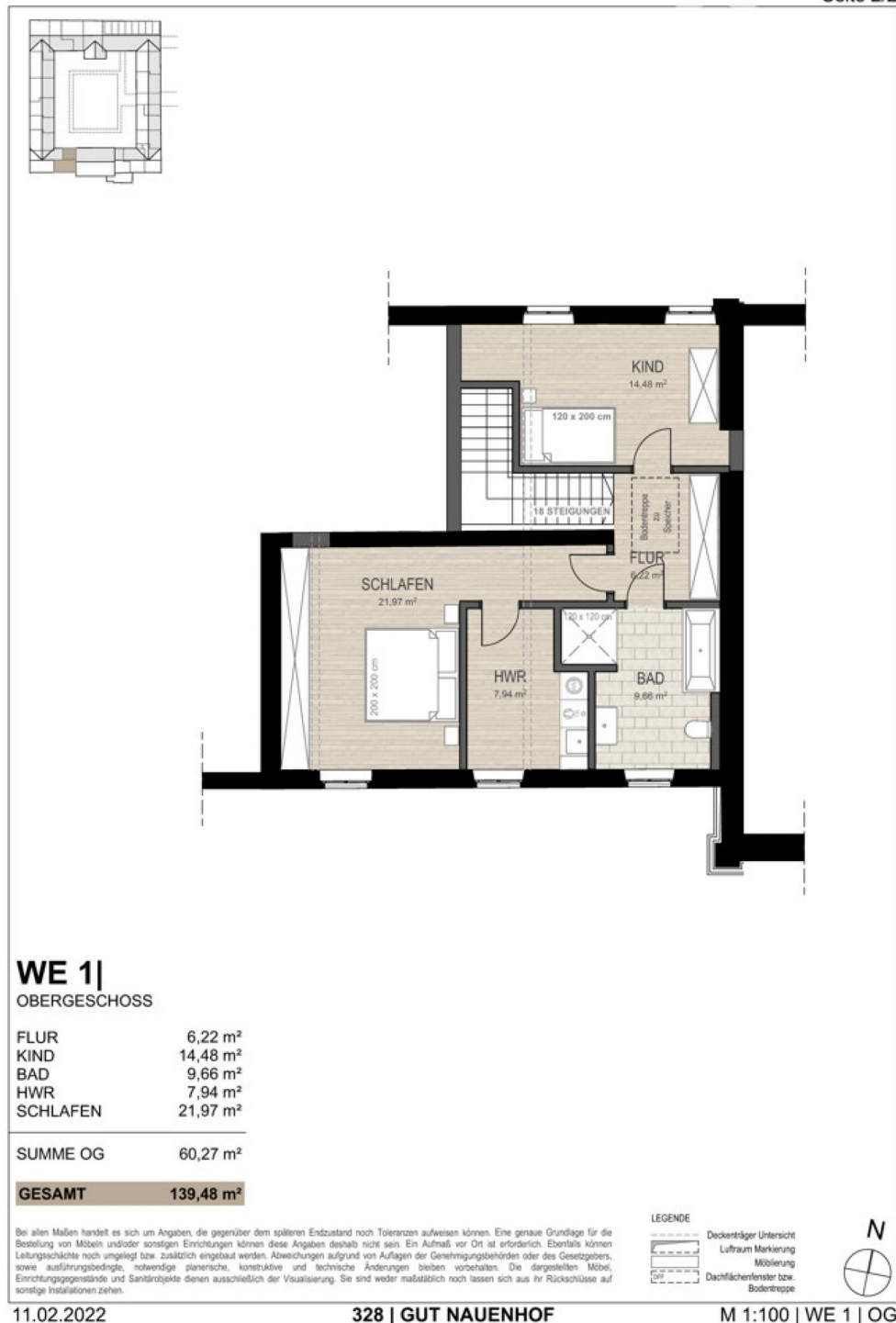
Grundriss EG



Grundriss

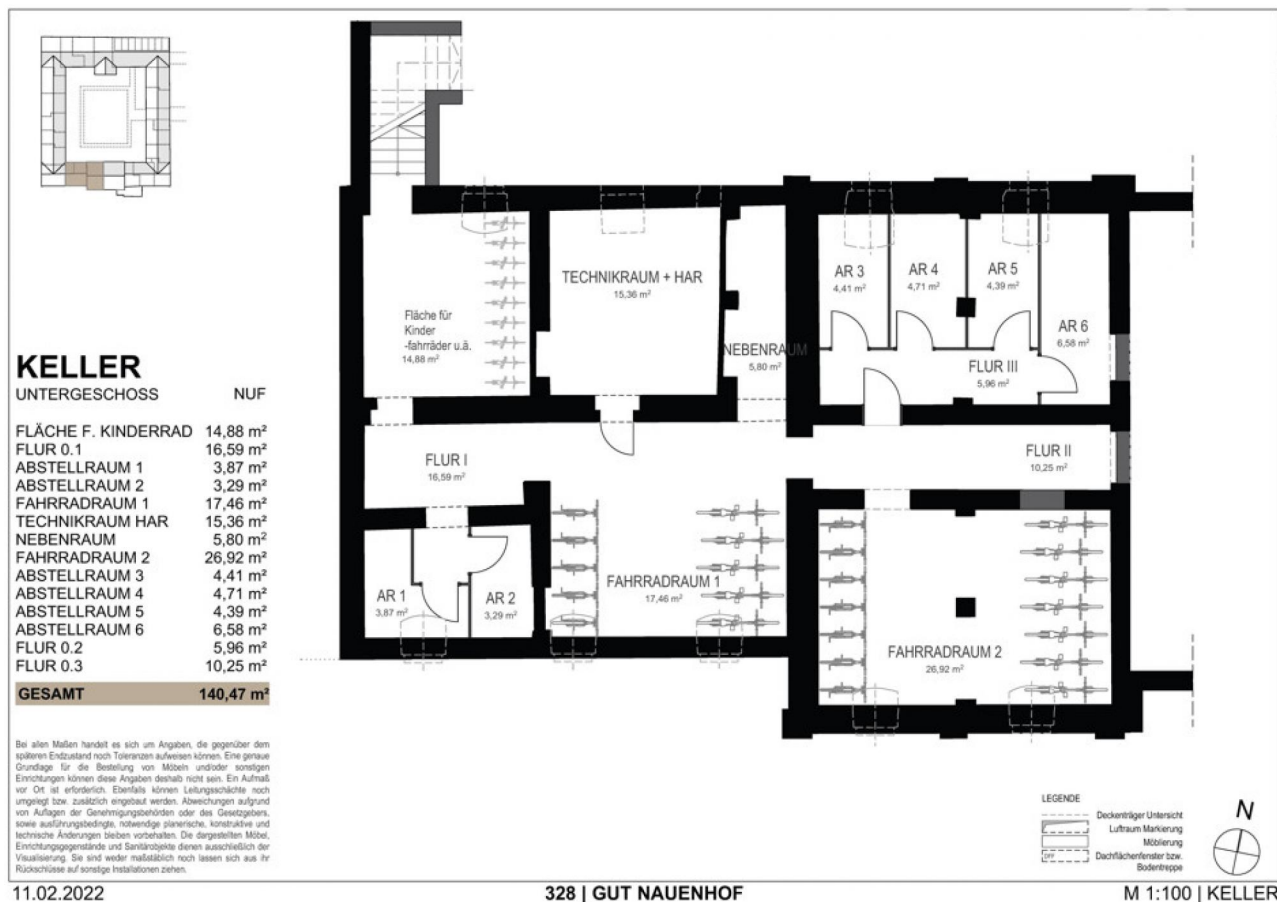
Grundriss OG

Seite 2/2



Grundriss

Grundriss Keller



Grundriss

Lageplan Gutshaus

