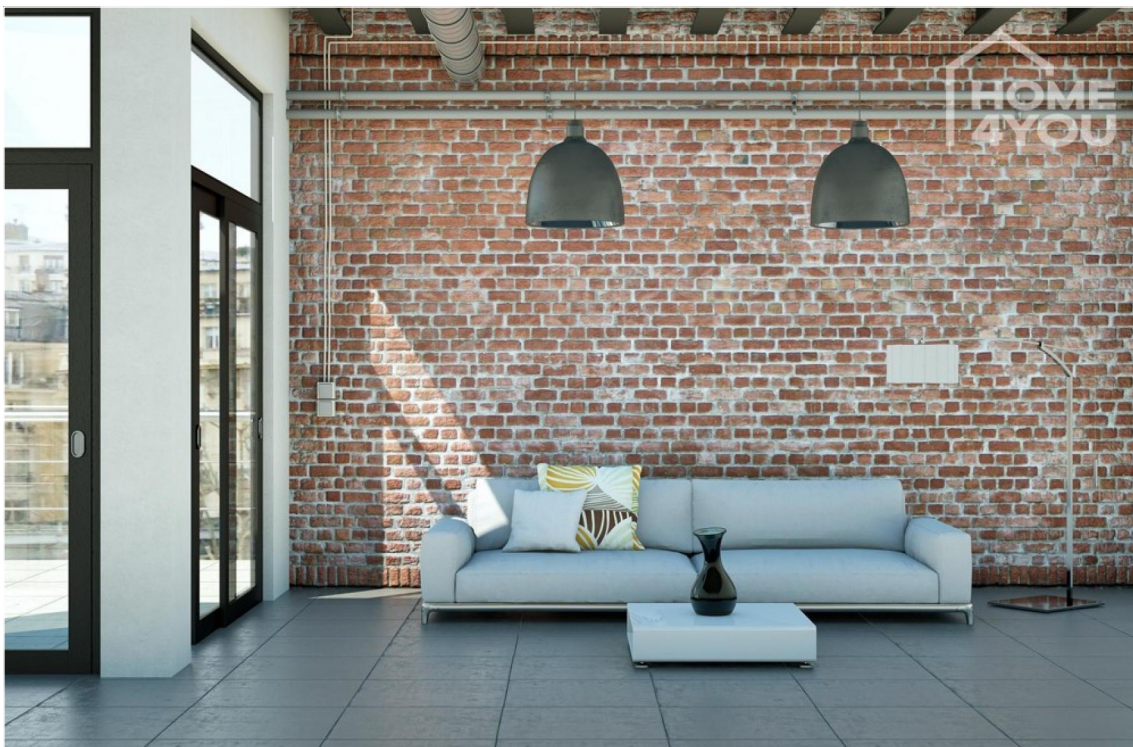


# Unikat: Modernes Loft-Gutshaus in saniertem Vierkanthof, 4 Zi., 3 SZ, 85 qm, hoher Steuervorteil

41539 Dormagen, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 1425-22DE



Wohnfläche ca.: **86,63 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **559.000 EUR**



## Unikat: Modernes Loft-Gutshaus in saniertem Vierkanthof, 4 Zi., 3 SZ, 85 qm, hoher Steuervorteil

|                            |                                                                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | 1425-22DE                                                                                    |
| Objekttypen                | Erdgeschosswohnung, Wohnung                                                                  |
| Adresse                    | 41539 Dormagen                                                                               |
| Etagen im Haus             | 3                                                                                            |
| Wohnfläche ca.             | 86,63 m²                                                                                     |
| Zimmer                     | 4                                                                                            |
| Schlafzimmer               | 3                                                                                            |
| Badezimmer                 | 1                                                                                            |
| Separate WC                | 2                                                                                            |
| Terrassen                  | 2                                                                                            |
| Haustiere                  | erlaubt                                                                                      |
| Heizungsart                | Zentralheizung                                                                               |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                                                          |
| Baujahr                    | 2023                                                                                         |
| Zustand                    | teil-/vollsanziert                                                                           |
| Stellplätze gesamt         | 2                                                                                            |
| Stellplatz                 | 14.500 EUR (Anzahl: 1)                                                                       |
| Carport                    | 21.500 EUR (Anzahl: 1)                                                                       |
| Verfügbar ab               | 2025 / 2026                                                                                  |
| Ausstattung / Merkmale     | Denkmalgeschützt, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kein Keller, Parkettboden, Separates WC, Terrasse |
| Käuferprovision            | Als Käufer bezahlen Sie bei uns keine Maklerprovision.                                       |
| Kaufpreis                  | 559.000 EUR                                                                                  |



# Objektbeschreibung

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

In enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) entstehen nach Erhalt der Baugenehmigung historische denkmalgeschützte Gutshöfe sorgfältig und nach neuesten Standards restauriert in neuer Blüte.

10-18 äußerst attraktive Wohneinheiten sind als separate Gutshäuser mit eigenem Eingang, Gartenanteil und Carport gestaltet und sind zwischen 60 – 220 m<sup>2</sup> groß.

Diese verfügen meist über einen innenliegenden Terrassenbereich und einen großzügigen aussenliegenden Gartenteil.

Bei diesem Muster-Angebot handelt es sich um ein Gutshaus mit 4-Zimmern über drei Ebenen.

Das 40 qm große EG verfügt über einen offenen Koch-, Wohn-/Essbereich, einer Diele, einem Handwerksraum sowie einem Gäste-WC.

Das 30 qm große OG umfasst 2 Schlafräume, einen Flur und ein modernes Badezimmer mit Fenster.

Das 14 qm große DG umfasst einen weiteren Schlafraum sowie einem WC.

home4you vermittelt, plant und verwaltet hauptsächlich preiswerte Immobilien mit historischem Charakter, die durch Renovierung wieder zu neuem Glanz erstrahlen.

home4you hat sich dafür auf preiswerte Bestandsimmobilien spezialisiert, die mit Umbau nach neuesten Standards zu persönlichen Traumobjekten werden, aber dennoch deutlich unter dem üblichen Marktwert liegen und genau hier liegt Ihr Gewinn.

Zusammen mit unseren Partnern verfügen wir über Erfahrung bei der Sanierung von über 30 sogenannten "Rheinischen Vierkanthöfen" zu modernen Traumimmobilien.

Sie sparen bares Geld, wenn Sie sich selber nur ein paar Gedanken machen. Denn dort, wo sonst Immobiliengesellschaften Ihre Gewinne erzielen, liegt Ihr finanzieller Vorteil. Und nebenbei können Sie vieles so gestalten, wie es in einer fertigen Immobilie später nicht mehr möglich wäre.

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

## Ausstattung

Die perfekte Synergie historischer Wurzeln und moderner Formensprache macht eine erfolgreiche Architektur 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.

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 Baudenkmälern 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 Baudenkmälern 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.

Die Musteransichten & Visualisierungen enthalten Einrichtungsgegenstände und Ansichten, 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 Darlehen 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](http://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 den Ballungszentren Köln und Düsseldorf entfernt, liegen unsere Gutshöfe in einer erstklassigen Lage mit schneller Autobahnanbindung und idealer Infrastruktur.

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





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



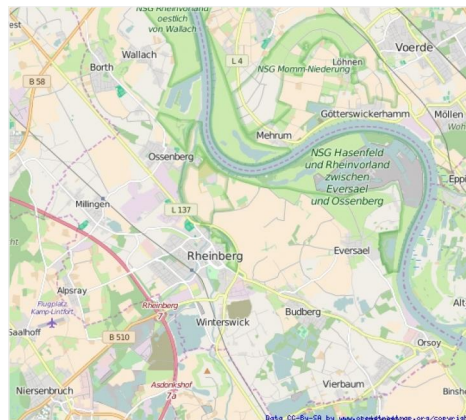
Terrasse



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

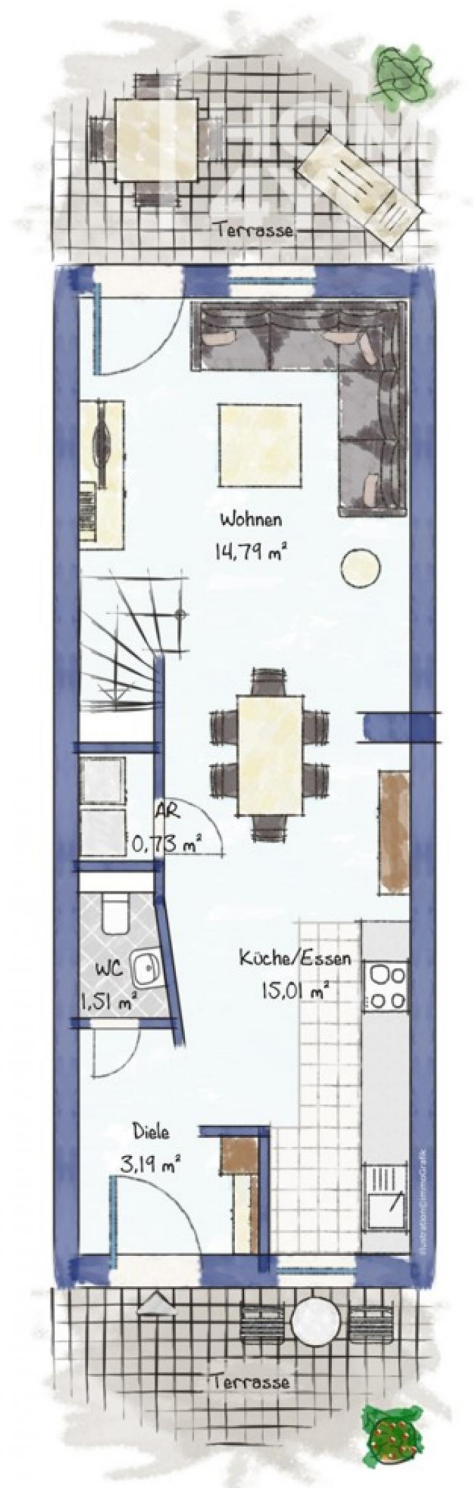


Lageplan



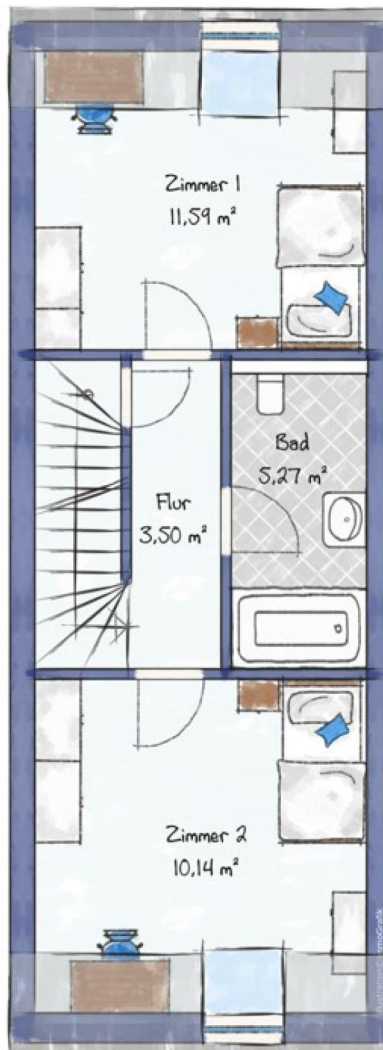
# Grundriss

## Grundriss EG



# Grundriss

## Grundriss OG



# Grundriss

## Grundriss DG

