GUTS HÖFE

IM SÜDEN VON KÖLN

HOME 4 YOU

Tradition trifft Moderne. - Leben im Herzen der Natur.

home4you hat sich bereits seit Jahren auf Denkmalimmobilien und den Vertrieb denkmalgeschützter „Rheinischer Vierkanthöfe" mit hohen steuerlichen Vorteilen vor den Toren der Ballungszentren Köln, Düsseldorf und das Rheinland spezialisiert.

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.

Die hochwertige Ausstattung und die historischen Besonderheiten sorgen für ein einzigartiges Wohlfühlklima unmittelbar vor den Toren der Großstadt.

In den letzten fast 40 Jahren wurden durch unsere Projektpartner insgesamt rund 50 denkmalgeschützte rheinische Gutshöfe initiiert, vertrieben, saniert, vermietet und für die Kunden steuerlich zum Erfolg geführt. Ein starker Beweis für nachhaltige Qualität und Zuverlässigkeit.

Mit dieser Gutshöfe-Tour möchten wir Ihnen einen kleinen Einblick in die Welt „Denkmalgeschützter Gutshöfe" geben und Ihnen die einzigartige Wohn- und Lebensqualität vorstellen.

Begleiten Sie uns auf dieser Reise durch rund 40 Jahre Geschichte der Sanierung von historischen Gutshöfen.

Rheinische Gutshöfe als Denkmal **– ein Erfolgsmodell:**

Die rheinischen Gutshöfe stellen seit rund 40 Jahren in und um Köln ein beispielloses Erfolgsmodell dar. Dies betrifft die teilweise einzigartigen und attraktiven Loft-Wohnungen, so wie sie in ganzseitigen Zeitungsberichten im Kölner Stadt-Anzeiger und in der Kölnischen Rundschau schon mehrfach gewürdigt wurden.

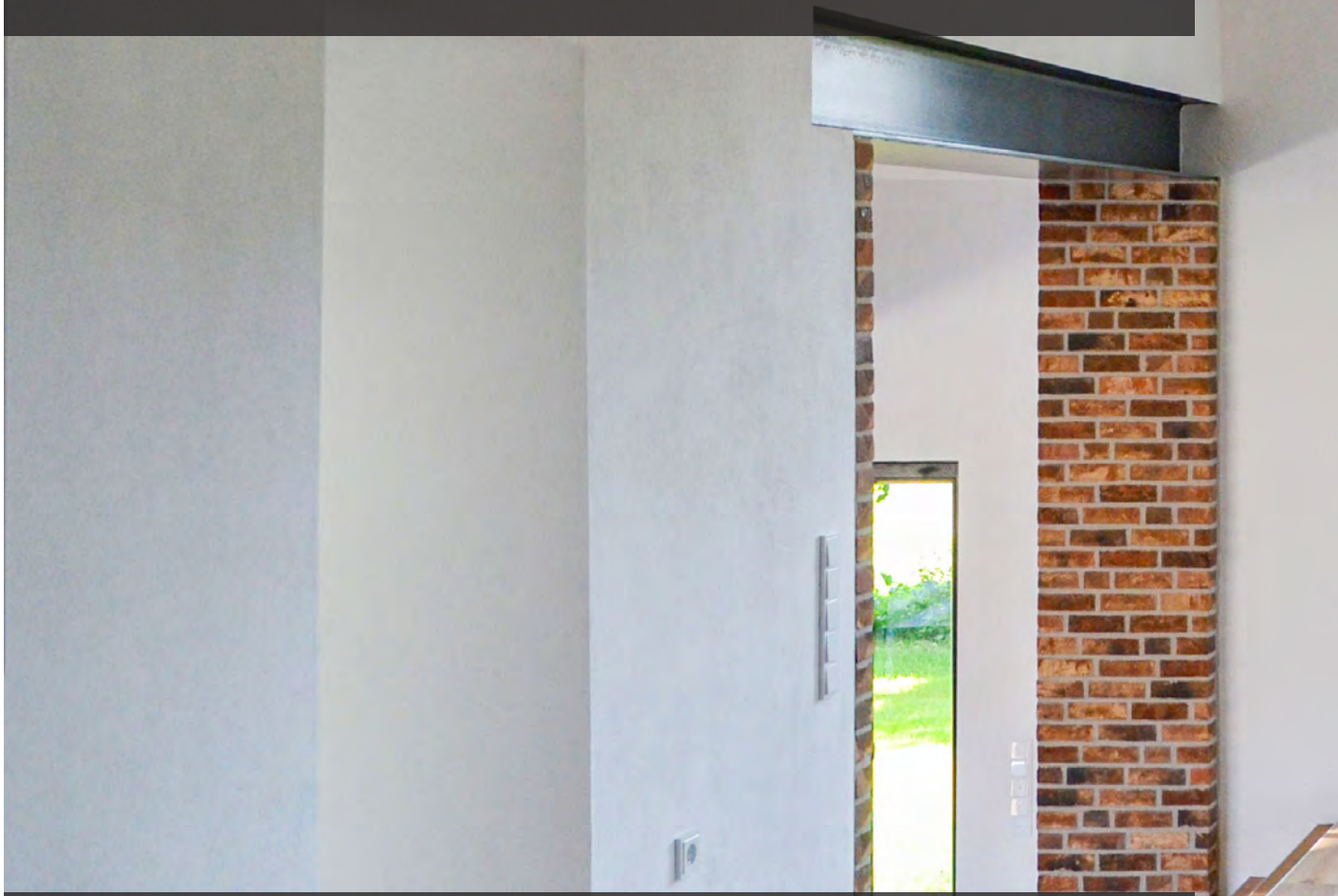
Das Erfolgsmodell basiert – kurz zusammengefasst – auf folgenden Faktoren:

- **Attraktive historische Denkmäler** im ländlichen Umfeld, aber stets City nah gelegen.
- **Beliebte Wohnform** in den rheinischen Vierkanthöfen mit den familiengerechten, geschützten und begrünten Innenhöfen.
- **Leben in einer Loft-Wohnung** und nach zwei Seiten orientiert: beispielsweise mit Schatten und Kommunikation im Innenhof und mit Sonne und mit großen Gärten im Außenbereich.
- **Architektonische Highlights:** Einzigartige Loft-Wohnungen in historischem Ambiente mit der Harmonie der alten und neuen Baukunst, Lichthöfe, transparente Wände und begehbare Deckenelemente aus Glas, doppelt abgefaltete Treppen in Sichtbeton als Stilelemente, filigrane Stahl-Glaskonstruktionen, Materialien in natürlicher Farbgebung.
- **Überdurchschnittlich erzielte Miethöhen** aufgrund der Attraktivität der Gutshäuser und Wohnungen.
- **Hohe Steuervorteile** aufgrund der Denkmal-AfA.
- **Schnelle Wiedervermietung** – meist auf Empfehlung der Nachbarn und unter der Hand, kein Leerstand.
- **Nachweislich hohe Wertsteigerungen** und beste Verkaufsmöglichkeiten an die Mieter nach Ablauf der Denkmal-AfA.
- **Familienfreundliches Ambiente** mit Garten nach Außen und geschütztes Leben im begrünten Innenhof.
- **Wohnen in einer Idylle,** in der andere Ferien machen. - Die City dabei stets vor der Haustür.

Highlights der Architektur

Ein Reiz geht von der Symbiose zwischen traditioneller und moderner Baukunst aus. Durch die natürliche Farbgebung der Materialien entsteht fast automatisch eine besondere Wohlfühl-Atmosphäre. Die klare und zurückhaltende Architektur in den rheinischen Gutshöfen mit natürlicher Farbgebung bietet dem Bewohner die Basis für eine akzentuierte und individuelle Einrichtung mit Möbeln und Accessoires.

Der perfekte Einklang historischer Wurzeln und moderner Formensprache macht eine erfolgreiche Architektur lebenswert. Alte Bausubstanz wird 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.



Begeisterung für Loftwohnungen

Freude auf den ersten Blick beim Betrachten – Begeisterung beim Wohnen. Loft-Wohnungen mit Deckenhöhen von 3 bis über 5 Meter, die teilweise über zwei Geschosse reichen, sorgen für unvergleichliche Atmosphäre und Großzügigkeit; freier Blick auf die ziegelsteingemauerten Kappendecken und den Dachfirst. Ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht und dem eine befreiende Wirkung für Geist und Seele innewohnt.

Der Baufortschritt und die Bauqualität werden durch qualifizierte Fachleute und Ingenieurbüros überwacht. Alle Fachleute verfügen über langjährige Erfahrung bei der Überwachung von Bauvorhaben oder denkmalgeschützten Gebäuden.

Für einen ersten, guten Eindruck haben wir Ihnen einige Visualisierungen des Gutshof und beispielhafte Innenansichten beigefügt.

Renditen und Miethöhe

Kapitalanleger und Eigennutzer erhalten auf der Basis eines Bauträgervertrages ein schlüsselfertiges Objekt. Die Mieten lagen in der Vergangenheit bei denkmalgeschützten Gutshöfen über dem Durchschnitt der umliegend erzielten Mieten. Dies basiert auf der Güte der Bauausführung und der außergewöhnlichen Architektur der Wohnungen im Denkmal.

Die von uns initiierten bzw. im Vertrieb geführten rheinischen Gutshöfe haben stets eine Anfangsrendite von ca. 3 %, so dass bei aktuellem Zinssatz bereits vor Steuern ein Prozent und mehr für die Tilgung zur Verfügung steht. Nach Steuern sieht die Betrachtung noch deutlich besser aus, es können allein aus den Steuervorteilen – so sie denn in das Objekt zurückfließen – 3 % getilgt werden. Dies bedeutet nach Ablauf der Denkmal-AfA eine Rendite – je nach Steuerprogression – bei ca. 5 %. Dergestalt haben die Kapitalanleger nach 12 Jahren bereits 40 bis 50 % ihrer Investition allein aus Steuervorteilen und Mietüberschüssen getilgt.

Die erzielten Mieten liegen nachweislich wegen der Attraktivität der Loft-Wohnungen, und der besonderen Architektur in den Gutshöfen stets weit über den Mieten der Nachbar-Bebauung.

Im Vorort Köln-Bocklemünd, in dem beispielsweise das Gut Fettenhof liegt, werden im Durchschnitt 6,00 bis 8,00 €/qm an Miete erzielt. Im Jahr 2012 hat die Vermietung im Gut Fettenhof jedoch bereits mindestens 13,50 € pro qm erreicht, mit Kücheneinbauten 16,50 € und mehr.

Im Gut Steinneuerhof in Rondorf, wurde 2012 mit 11,00 €/qm im Exposé geworben, sind alle Wohnungen aber nicht unter 12,50 €/qm vermietet worden. Auch bei allen anderen Höfen haben wir nach Fertigstellung der Wohnungen stets mehr Miete erzielt, als wir 3 Jahre zuvor im Vertrieb angegeben hatten.

Nun zur eigentlichen Gutshöfe-Tour
mit folgenden Stationen:

Das **Gut Neu Engeldorfer Hof** in Köln-Meschenich wurde im Jahr 2016 fertiggestellt.

Nur 5 Autominuten vom **Gut Neu Engeldorfer Hof** entfernt, liegen im Nachbarvorort Rondorf drei Gutshöfe, die vor 36, 30 und 6 Jahren restauriert wurden, im Nachbarort Immendorf ein Gutshof, der vor 30 Jahren fertiggestellt wurde.

Alle 5 Höfe sind gemäß den folgenden Anmerkungen bestens als Vorzeigeobjekt geeignet; im besonderen Maße der **Neu Engeldorfer Hof,** den der Bauträger des Aachener Gutshofs in besonders vorzeigbarer Weise und mit Liebe zum Detail restauriert hat.

Die Zeitdauer der Besichtigung der 3 Höfe in Rondorf wird nur ca. 20 Minuten in Anspruch nehmen. Unter Rücksichtnahme auf die Bewohner kann man sich jeweils die Innenhöfe der Gutshöfe kurz vor Augen führen und die Aufmerksamkeit auf die folgenden zu schildernden Details legen.

Danach erreicht man über die Brühler Landstraße in wenigen Minuten am Ende des Nachbarvororortes Meschenich das Gut Neu-Engeldorfer Hof, linker Hand hinter dem Ort auf dem freien Feld liegend und von Bäumen umsäumt.

Im Anschluss daran kann man, ebenfalls nur 5 Autominuten entfernt, das beeindruckende **Brühler Schloss Augustusburg** – ein Weltkulturerbe der UNESCO – und die direkt am Schlosspark liegende Fußgänger- und Einkaufszone besichtigen.

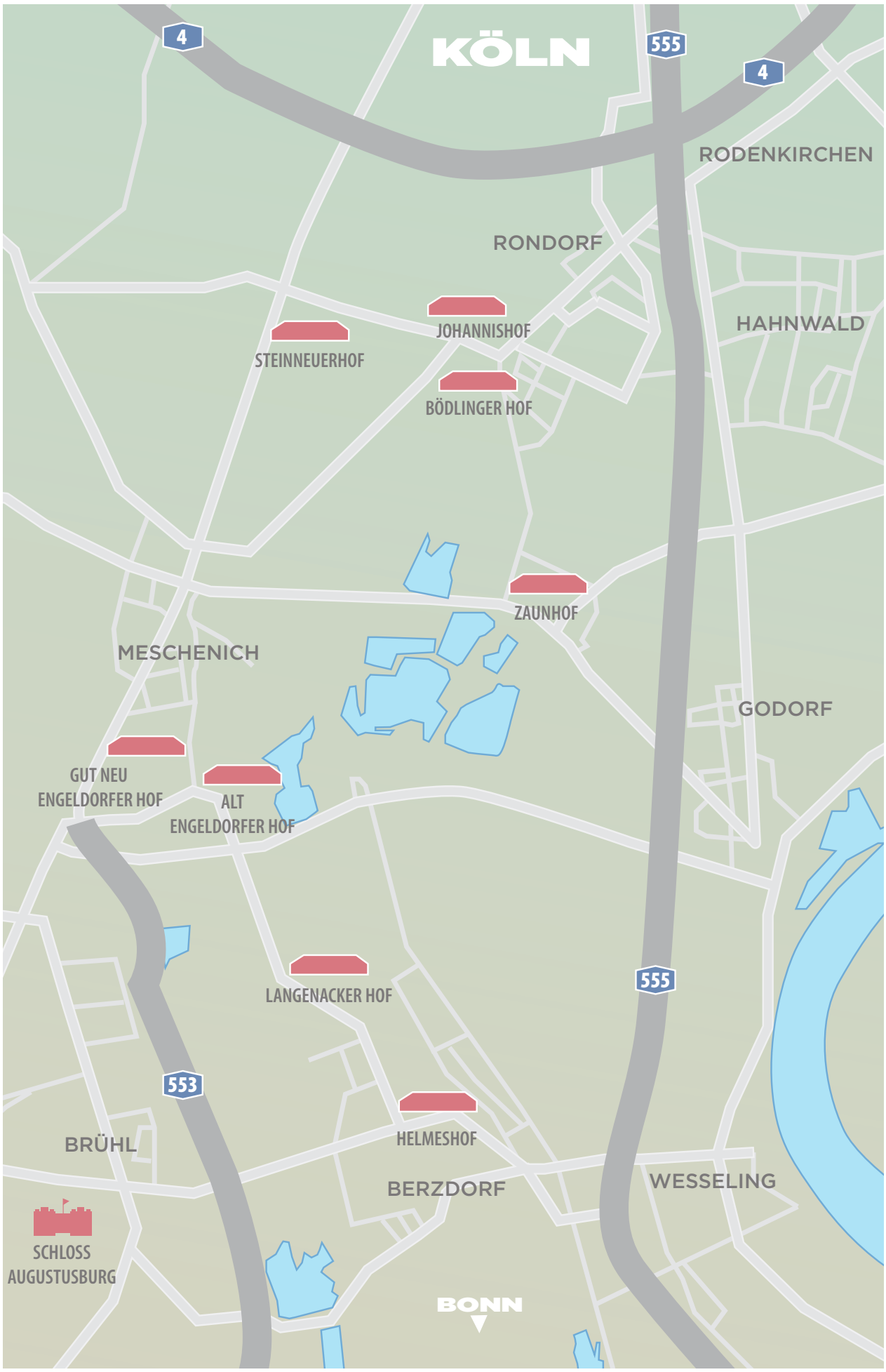
Die nachfolgende Karte zeigt im Überblick die Lage aller genannten Gutshöfe.

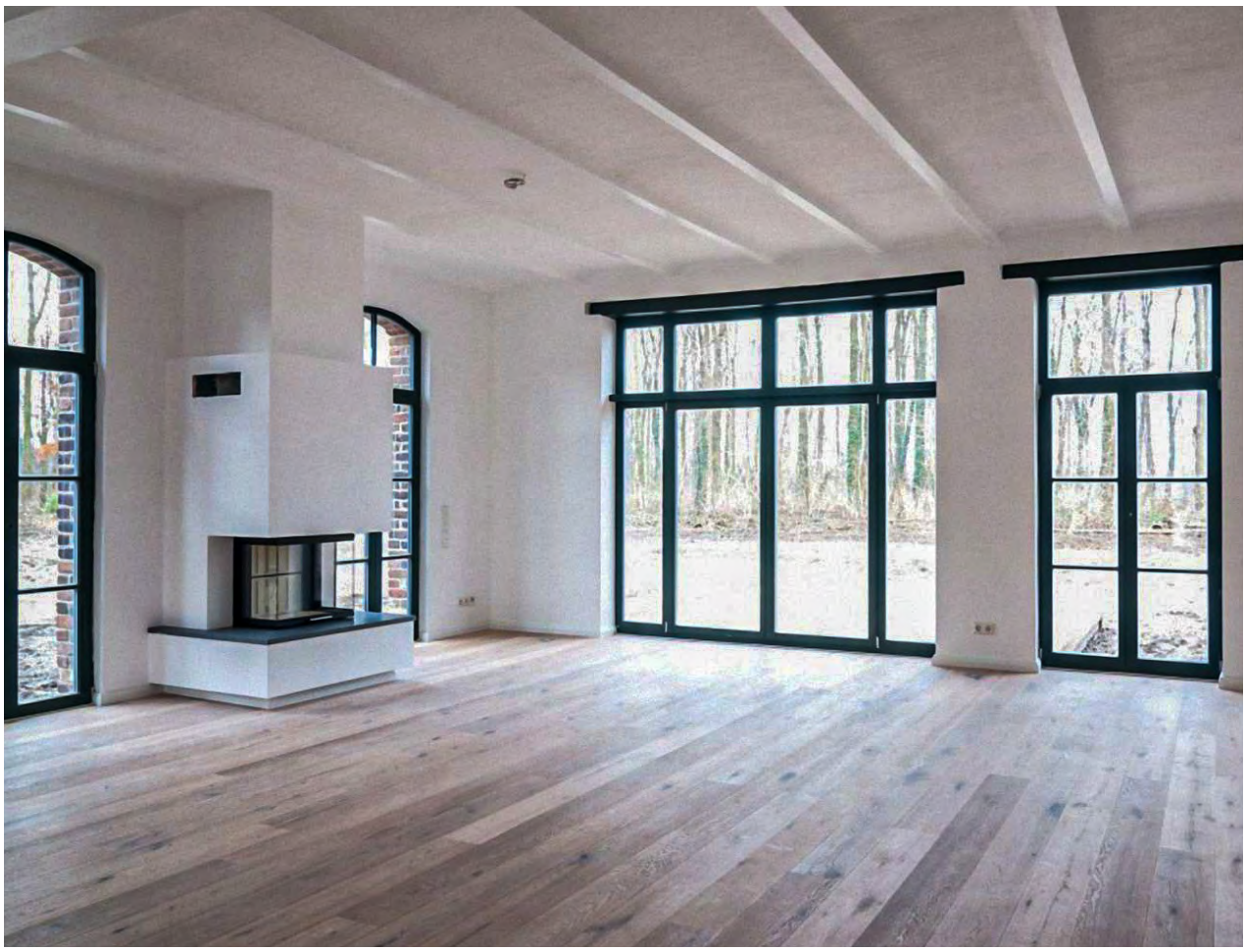
Wenn genügend Zeit vorhanden ist, bietet sich ebenfalls noch der Zaunhof in Immendorf zur Besichtigung an – zwischen Rondorf und Meschenich gelegen – oder die Gutshöfe-Tour enden oder beginnen lassen im Gut Fettenhof in Bocklemünd.

Hier ist auch der Wohnsitz des Initiators des Gut Fettenhof und des Gut Neu Engeldorfer Hofes.

Gutshöfe Johannishof und Bödinger Hof

Beide Gutshöfe liegen rechts und links vom Kapellenweg in Rondorf genau gegenüber. Beide Gutshöfe sind ein gutes Beispiel des hervorragenden Erhaltungsstandes eines vor 36 und 30 Jahren restaurierten Gutshofs mit einer Wertsteigerung in dieser Zeit zum dreifachen Wert des Einstiegs.


KÖLN
4
555
4
RODENKIRCHEN
RONDORF
HAHNWALD
JOHANNISHOF
STEINNEUERHOF
BÖDLINGER HOF
ZAUNHOF
MESCHENICH
GODORF
GUT NEU
ENGELDORFER HOF
ALT
ENGELDORFER HOF
LANGENACKER HOF
555
553
HELMESHOF
BRÜHL
BERZDORF
WESSELING
SCHLOSS
AUGUSTUSBURG
BONN



Gut Johannishof, Kapellenstr. 28 in Köln-Rondorf

Beim Betrachten dieses Gutshofs schätzt jeder Besucher das Alter der Restaurierung unter 10 Jahre. Dabei wurde der Hof vor 36 Jahren restauriert. Der überdurchschnittlich gute Erhaltungszustand ist üblich für die rheinischen Gutshöfe. Das Ziegelmauerwerk bleibt auch noch die nächsten Jahrzehnte neuwertig. Baut man gute Meranti-Holzfenster ein – so wie von den Denkmalpflegern gefordert – und achtet auf Qualität bei den Dächern, so bedurfte der Hof von außen bis jetzt überhaupt keiner Renovierung.

Man sollte auch insbesondere auf Fenster und Türen achten, die seit 36 Jahren noch keinen Außenanstrich nötig hatten.

So betrachtet hat der Investor bei diesem Gutshof von außen keinerlei Renovierungskosten gehabt, die Innenrenovierungen sind gemäß den Mietverträgen stets von den Mietern durchgeführt worden.

Einerseits keinerlei Renovierungskosten, andererseits hohe Wertsteigerung:

Das Gut Johannishof ist seinerzeit umgerechnet in € zwischen 1.600 € und 1.700 €/qm verkauft worden. Der Durchschnittspreis für das Landgut Neu Engeldorfer Hof lag 2015 im Vertrieb bereits bei 4.100 €/qm.

Ein eindrucksvolleres Beispiel der Nachhaltigkeit der Investition und der guten Rendite kann nicht besser gefunden werden.

Gut Bödinger Hof, Kapellenstr. 21 – 27 in Köln-Rondorf

Ebenso wie der Johannishof besticht der Bödingerhof durch eine besonders attraktive Atmosphäre im Innenhof. Hier wird dem Betrachter eindrucksvoll unser Motto vor Augen geführt:

"Dort wohnen, wo andere Ferien machen!"

Wohnen in ländlicher Atmosphäre und Ruhe, und dennoch nur 15 Autominuten bis zur City und dem Kölner Dom. Beide Höfe sind auch ein besonders gutes Beispiel für die Ruhe und Beschaulichkeit im Innenhof, obwohl diese beiden Höfe an der lauten Hauptstraße Kapellenstraße liegen.

Der Initiator hat selbst in der Scheune seinerzeit 2 Einheiten gekauft, die er nach Ablauf von 10 Jahren mit deutlichem Gewinn weiterverkauft hat und die nach weiteren 10 Jahren von den Käufern erneut mit erfolgreichem Gewinn weiterverkauft worden sind.

Gut Steinneuerhof, Am Steinneuerhof 34 – 62 in Köln-Rondorf

Zwei Autominuten von diesen beiden Höfen liegt im gleichen Ortsteil Rondorf –vorbei an der bekannten St. George's-School

– das Gut Steinneuerhof. Auch dieser Gutshof, wurde 2012 vermarktet und 2015 vermietet und stellt eine Erfolgsgeschichte in puncto Vermarktung und Vermietung dar.

An dieser Stelle noch ein Hinweis auf die Parkplätze bei allen drei Höfen:

Im Gut Steinneuerhof haben wir linker Hand der Eingangsstraße eine ins Erdreich integrierte Hochgarage, im Johannishof unter der Scheune eine Tiefgarage und im Gut Bödingerhof haben wir seitwärts des Hofes Stellplätze neben dem Hof.

Im Gut Neu-Engeldorfer Hof wurde eine Tiefgarage unter dem Feld vor dem Gutshof gebaut.

Gut Zaunhof in Köln-Immendorf, Immendorfer Hauptstraße/ Ecke Zaunhofstraße

Wenn man von Gut Steinneuerhof die Kapellenstraße zurückfährt und die beiden vorher besuchten Höfe Johannishof und Bödinger Hof passiert, kann man an der Kreuzung rechts Richtung Immendorf fahren und gelangt dann unschwer zum Zaunhof.

Der Zaunhof wurde vor ca. 30 Jahren restauriert und hat heute ebenso noch ein neuwertiges Erscheinungsbild, wie die zuvor besuchten Höfe.

Geht man aus dem Zaunhof heraus nach links, dann befindet sich dort ein Schild Richtung Meschenich. Diese Straße fährt man am besten Richtung Meschenich, hier zeigt sich eine gute gewachsene Wohnbebauung jenseits der Brühler Landstraße im Ortskern. Von hier aus gelangt man direkt zum Neu Engeldorfer Hof.

Landgut Neu Engeldorfer Hof, Brühler Landstraße 549, Köln-Meschenich

Bei der Vermietung des fertig restaurierten Gutshofs werden aktuell zwischen 13 €/qm und 13,50 €/qm erzielt, mit eingebauter Küche zwischen 16 und 17 €/qm. Hier haben Sie zum Teil einen guten Einblick auch ins Innere der Wohneinheiten.

Parkplatz vor **Schloss Augustusburg**

Vom Gut Neu-Engeldorfer Hof fährt man 5 Autominuten bis Schloss Augustusburg, neben dem ebenfalls in Brühl gelegenen Jagdschloss Falkenlust das zweite Weltkulturerbe der UNESCO in unmittelbarer Nähe. Man nimmt die Autobahn 553 Richtung Brühl und fährt die erste Ausfahrt heraus, biegt rechts ab Richtung Brühl und gelangt auf dieser Straße unmittelbar zum Museum Max-Ernst und zum Schloss Augustusburg.

Ein kurzes Halten auf dem Parkplatz und ein Blick zum Schloss gibt eine beeindruckende Ansicht zu diesem Weltkulturerbe frei. Unmittelbar im Anschluss an den Schlosspark liegt die attraktive Fußgängerzone in Brühl mit allerbesten Einkaufsmöglichkeiten.

Für die Bewohner des Gut Neu-Engeldorfer Hofs ist hier ein attraktives Umfeld zum Einkaufen, alternativ kann man gut in Rondorf oder in Rodenkirchen einkaufen und für die Dinge des täglichen Bedarfs stehen die bekannten Supermarktketten in Meschenich selbst zur Verfügung

Alternativ: Besichtigung des **Gut Fettenhof** in Köln-Bocklemünd, Andreas-Muhr-Str. 2 in Köln-Bocklemünd

Nach besonderer Absprache kann auch die Wohnung des Initiators besichtigt werden. Da dieser Hof etwas weiter vom Kölner Süden entfernt liegt, sollte zunächst mit der Gutshöfe-Tour vorliebgenommen werden. Sollte im Einzelfall aber noch Bedarf bestehen und insbesondere Gesprächsbedarf bestehen, so kann nach Absprache auch dieser Hof von außen und innen besichtigt werden.

Dieser Gutshof ist Ende 2012 fertiggestellt worden.

Zu der Attraktivität dieses Gutshofes möchten wir auf den Artikel der Kölner Rundschau von August 2013 verweisen.

Wir denken Ihnen hiermit einen soliden Eindruck über die Qualität und Werthaltigkeit unserer Rheinischen Vierkanthöfe gegeben zu haben und freuen uns auf Sie.

Ihr Team von home4you Immobilien.

HOME4YOU

Cardinalstr. 5 | DE 50670 Köln

Telefon: +49 (0) 221 – 33 96 30 20

Fax: +49 (0) 221 – 33 97 30 20

E-Mail: info@home4you.info

Website: www.home4you.info