



HESSISCH LICHTENAU

Schloss Lenoir

Eines der letzten großen Kulturdenkmäler Hessens

- Wohnen in einem einzigartigen Schlossareal
- 21 Wohneinheiten im 1.BA
- Wohnungsgrößen 51 qm bis 102 qm
- Kaufpreise ab 227.744 Euro
- Einzigartiges Energiekonzept
- Hohe KFW-Förderung

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@artrion.de

Investieren Sie in ein aussergewöhnliches Denkmal mit Charakter und Perspektive

Attraktiver Wohnstandort mit Anbindung an den Wirtschaftsraum Kassel

Schloss Lenoir befindet sich in Hessisch Lichtenau-Fürstenhagen, einem etablierten Wohnstandort im direkten Einzugsgebiet der Stadt Kassel. Die Lage verbindet ein ruhiges, naturnahes Umfeld mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Das Objekt liegt auf einem großzügigen, parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand und bietet damit eine Wohnqualität, die sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Die rund 24 Kilometer entfernte Stadt Kassel zählt zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten in Nordhessen. Zahlreiche Industrieunternehmen, Dienstleister sowie öffentliche Einrichtungen sorgen für eine stabile Nachfrage nach Wohnraum in der Region. Die Nähe zum Oberzentrum ermöglicht es, die Vorteile eines wirtschaftlich starken Umfelds zu nutzen, ohne auf die Ruhe eines kleineren Wohnstandorts verzichten zu müssen.

Hessisch Lichtenau verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die direkte Anbindung an die Autobahn A44 sowie die Straßenbahnverbindung nach Kassel ermöglichen eine zuverlässige Erreichbarkeit der umliegenden Arbeitsstandorte. Der fortschreitende Ausbau der Autobahn A44 kann künftig die Erreichbarkeit in Richtung Kassel und überregionaler Verkehrsachsen weiter verbessern und die Attraktivität des Standorts stärken. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld und tragen zur nachhaltigen Attraktivität des Standorts bei. Die Kombination aus naturnaher Lage, gewachsener Infrastruktur und Nähe zu einem wirtschaftsstarke Zentrum schafft stabile Rahmenbedingungen für die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Gerade Standorte im erweiterten Einzugsgebiet größerer Städte profitieren zunehmend von einer anhaltenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum.

Eine bewegte Geschichte, die nun neu geschrieben wird - werden Sie Teil davon!

Die Stiftung Lenoir blickt auf eine wechselvolle und zugleich beeindruckende Geschichte zurück. Über mehr als ein Jahrhundert hinweg hat sie das soziale und architektonische Bild der Region geprägt und steht heute am Beginn eines neuen Kapitels. Die Revitalisierung des historischen Gebäudeensembles knüpft an diese Tradition an und führt sie in eine zeitgemäße Zukunft.

George André Lenoir wurde im Jahr 1825 in Kassel als Sohn eines wohlhabenden Kaufmanns geboren. Nach seiner schulischen Ausbildung studierte er Physik und Chemie am damaligen Polytechnikum in Kassel und setzte seine Studien später in Paris fort. Diese fundierte Ausbildung bildete die Grundlage für seine spätere unternehmerische Tätigkeit. Im Jahr 1850 ließ sich Lenoir in Wien nieder, wo er ein Unternehmen für physikalisch-chemische Apparate gründete. Sein Geschäft entwickelte sich erfolgreich und er etablierte sich als vielseitiger Unternehmer. Durch seine Teilnahme an internationalen

Gewerbeausstellungen, unter anderem an der Pariser Weltausstellung im Jahr 1867, konnte er seine wirtschaftliche Stellung weiter ausbauen. Parallel dazu investierte er gezielt in Immobilien und baute so ein beträchtliches Vermögen auf.

George André Lenoir blieb zeitlebens unverheiratet. Sein Denken war stark von humanistischen Idealen geprägt, insbesondere durch die pädagogischen Ansätze von Heinrich Pestalozzi. Aus dieser Haltung heraus entstand der Wunsch, sein Vermögen für einen nachhaltigen gesellschaftlichen Zweck einzusetzen. Im Jahr 1893 gründete er die „Stiftung der Brüder George und Conrad Lenoir“ und stellte der Stadt Kassel erhebliche finanzielle Mittel zur Verfügung. Ziel der Stiftung war die Förderung und Betreuung von Waisenkindern unabhängig von Herkunft oder Konfession. Mit einem Stiftungskapital, das später auf insgesamt 6,5 Millionen Goldmark anwuchs, entstand eine der bedeutendsten Sozialstiftungen Hessens.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde auf Grundlage der Stiftung ein großzügiges Gebäudeensemble im heutigen Stadtteil Fünftenhagen errichtet. Die Planung und Umsetzung erfolgten unter der Leitung des Kasseler Architekten Julius Eubell, der eine Anlage entwarf, die sowohl funktionalen Anforderungen als auch architektonischen Ansprüchen gerecht wurde. Bereits im Jahr 1903 wurde ein Mausoleum errichtet, das sich stilistisch an der italienisch-florentinischen Baukunst orientiert. Dieses befindet sich in räumlicher Nähe zum Stiftsgelände und ist bis heute ein eigenständiger Bestandteil der Gesamtanlage. Im Jahr 1909 wurde das Haupthaus gemeinsam mit Nebengebäuden erstmals bezogen. In der Anfangszeit lebten dort zunächst etwa 20 Mädchen, die im Rahmen des Stiftungskonzepts betreut wurden. Die Kinder wuchsen in familienähnlichen Strukturen auf, was dem pädagogischen Leitbild der Stiftung entsprach. George André Lenoir konnte noch miterleben, wie seine Idee in die Praxis umgesetzt wurde. Im selben Jahr, am 2. November 1909, verstarb er im Alter von 84 Jahren. Seine letzte Ruhestätte fand er im Mausoleum nahe dem Stiftsgelände.

Im Laufe des 20. Jahrhunderts veränderten sich die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erheblich. Die Nutzung des Lenoir- Stifts wurde mehrfach angepasst und weiterentwickelt. Ein Teil des ursprünglichen Stiftungsvermögens ging im Zuge dieser Veränderungen verloren, während die Gebäude selbst erhalten blieben. Zuletzt wurden die Gebäude unter anderem als Wohnheim genutzt. Trotz dieser wechselnden Nutzungen blieb der historische Charakter der Anlage weitgehend erhalten. Heute stehen die Gebäude unter Denkmalschutz und gelten als bedeutendes Zeugnis sozialer und architektonischer Geschichte in Nordhessen.

Mit der Revitalisierung wird das Lenoir- Stift behutsam in eine neue Nutzung überführt. Ziel ist es, die historische Substanz zu bewahren und gleichzeitig eine zukunftsfähige Nutzung zu ermöglichen. Für Erwerber entsteht daraus die seltene Verbindung aus kulturellem Erbe, architektonischer Qualität und nachhaltiger Perspektive. Im Zuge der umfassenden Sanierung wird das historische Gebäudeensemble technisch und baulich so ertüchtigt, dass es für die kommenden Jahrzehnte und darüber hinaus nachhaltig nutzbar ist.

Ein durchdachtes Servicekonzept

Die Wohnanlage im Schloss Lenoir ist nicht nur architektonisch hochwertig konzipiert, sondern auch in ihrer Nutzung konsequent auf die Anforderungen eines modernen, komfortorientierten Wohnens ausgerichtet. Ein durchdachtes Zusammenspiel aus zentral organisierten Dienstleistungen und optional nutzbaren Zusatzangeboten schafft eine Infrastruktur, die den Alltag der Bewohner spürbar erleichtert und zugleich den langfristigen Werterhalt der Immobilie unterstützt. Ein

wesentlicher Bestandteil dieses Konzepts ist der vor Ort präsente Hausmeisterservice, der im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Pflege der Anlage sorgt. Gerade bei einer Wohnanlage dieser Größenordnung bildet dies die Grundlage für eine dauerhaft hohe Qualität und Funktionsfähigkeit des Gesamtobjekts. Ergänzend können über das Hausmeisterbüro zusätzliche Leistungen organisiert werden, die über die klassischen Aufgaben hinausgehen und den Bewohnern bei Bedarf zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus stehen verschiedene Serviceangebote bereit, die flexibel und nutzungsabhängig in Anspruch genommen werden können. Hierzu zählen unter anderem das zentral organisierte Waschcenter, moderne Arbeitsmöglichkeiten in Form einer Shared-Office- Fläche sowie Fitness- und Wellnessbereiche innerhalb der Anlage. Diese Angebote sind bewusst nicht als Bestandteil der Wohnungseigentümergeinschaft ausgestaltet, sondern werden separat betrieben und können individuell genutzt werden. Für Bewohner entsteht daraus ein Wohnumfeld, das sowohl funktional als auch komfortabel ist und unterschiedliche Lebensmodelle berücksichtigt. Für Kapitalanleger ergibt sich ein zusätzlicher Mehrwert: Die Kombination aus professioneller Bewirtschaftung und optionalen Serviceleistungen erhöht die Attraktivität der Wohnanlage nachhaltig, fördert die Mieterzufriedenheit und unterstützt eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

Die Highlights im Überblick:

- Einzeldenkmal nach §7i EStG – höchste Denkmalschutzkategorie
- Wohnen im Schloss mit Privatpark
- Insgesamt entstehen 75 Wohneinheiten in 4 historischen Gebäudekörpern
- im 1. Bauabschnitt im sogenannten Mädchenhaus werden 21 Wohnresidenzen entstehen
- Wohnflächen von 51,76 qm bis 102,84 qm
- Kaufpreise ab 227.744 Euro - dies entspricht 4.400 Euro/qm
- Kostenfreie Erstvermietungsgarantie von 12,50 Euro/qm
- Sanierungskostenanteil von 70 %
- Abschreibung des Altbauanteils von 25% über 12 Jahre durch ein Restnutzungsdauergutachten!
- KfW-Förderung mit Darlehen bis 150.000 €
- Nicht rückzahlbarer Tilgungszuschuss bis 15.000 € je Wohneinheit
- Eigenkapitalrendite ca. 20%
- Einzigartiges Energiekonzept durch Photovoltaik, BHKW, Wärmepumpe, Batteriespeicher
- Hohe Decken - teilweise 5m, Fussbodenheizung,
- Loggien, Terrassen, Gartenanteil, Kellerräume
- Modernste Ausstattung, Echtholzparkett, bodentiefe Duschen
- Nutzung des Schlossparks inkl. Aussenterrasse und Grillplatz
- Integrierte Infrastruktur: Fitness, Sauna, Wellness, Openspace-Office
- PKW-Stellplätze im Parkhaus mit E-Mobility-Management oder Carport
- Professionelle Haus- und Mietverwaltung
- Solventer Bauträger mit zahlreichen Referenzobjekten in der Umgebung

Beispielrechnung einer Denkmalabschreibung

Annahmen: Kaufpreis 227.744 €, Sanierungskostenanteil 70 %, zu versteuerndes Jahreseinkommen 80.000 €, ledig, Baujahr vor 1925, keine Kirchensteuer.

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2026	80.000	25.356	14.347	854	64.799	18.211	7.145
2027	80.000	25.356	14.347	854	64.799	18.211	7.145
2028	80.000	25.356	14.347	854	64.799	18.211	7.145
2029	80.000	25.356	14.347	854	64.799	18.211	7.145
2030	80.000	25.356	14.347	854	64.799	18.211	7.145
2031	80.000	25.356	14.347	854	64.799	18.211	7.145
2032	80.000	25.356	14.347	854	64.799	18.211	7.145
2033	80.000	25.356	14.347	854	64.799	18.211	7.145
2034	80.000	25.356	11.159	854	67.987	19.709	5.647
2035	80.000	25.356	11.159	854	67.987	19.709	5.647
2036	80.000	25.356	11.159	854	67.987	19.709	5.647
2037	80.000	25.356	11.159	854	67.987	19.709	5.647
Summe	960.000	304.272	159.412	10.248	790.340	224.524	79.748

Der Steuervorteil beträgt ca. 79.748 €

Hinweis: In einzelnen Jahren können die steuerlichen Abschreibungen (AfA) höher sein als Ihr zu versteuerndes Einkommen. In diesem Fall wird das Einkommen auf 0 € gekappt; eine sogenannte „Negativsteuer“ wird nicht berücksichtigt. Der tatsächliche steuerliche Effekt kann je nach individueller Situation abweichen – bitte verstehen Sie diese Berechnung nur als vereinfachtes Beispiel.

Weitere Ansichten



