



DÜSSELDORF

Herrschaftlicher Gutshof

Herrschaftlicher Gutshof in Alleinstellungslage

- 18 Herrschaftliche Residenzen
- Wohnungsgrößen von 118 bis 214 qm
- Einzigartige Alleinlage
- Nur 18 Min bis zu Königsallee
- Stellplätze im Autoparksystem
- Sanierungskostenanteil 68%

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@artrion.de

Nur 15 min von der Königsallee entfernt befindet sich ein Investment der ganz besonderen Art

Herrschaftliche Alleinlage in direkter Nähe zu Düsseldorf

Dieses Unikat eines einzigartigen Gutshofs wurde erstmals 1692 urkundlich erwähnt. Im Laufe der Jahrhunderte hat er bewegende Zeiten erlebt und wird nun umfangreich und mit liebevoller Hand kernsaniert. Er wird den späteren Bewohnern ein Wohngefühl vermitteln das Seinesgleichen sucht, denn der Gutshof liegt einerseits ruhig im Landschaftsschutzgebiet, umgeben von Obstwiesen und vielen Grünflächen, aber andererseits auch nur ca. 15 Fahrminuten entfernt von der Königsallee in Düsseldorf und dem Flughafen. Eine solche unwiederbringliche Lage ist ein Garant für ein lukratives Investment, denn Angebote dieser Art und Güte wird es in Zukunft nur noch sehr selten geben. Weiterhin befindet sich in unmittelbarer Nähe eines der größten Gewerbegebiete Europas mit 900 Firmen und mehr als 9.000 Beschäftigten.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe - der Rhein-Polo-Club Düsseldorf, viele Pferdehöfe, verschiedene renommierte Golfclubs und allein 11 Sterne Restaurants im Umkreis von nur 10 km bieten alles was das Herz begehrt.

- Herrschaftlicher Gutshof mit Alleinstellungsmerkmal
- Ruhige Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Königsallee und Flughafen in nur 15 Fahrminuten erreichbar
- 18 Wohnresidenzen von 118 bis 214 qm
- 30 PKW-Stellplätze im Autoparksystem
- E-Ladeanschlüsse
- 10 Aussenstellplätze
- Kaufpreise ab 873.275Euro
- Glasfaseranschluss für jede WE
- Sanierungskostenanteil ca. 68% des Kaufpreises nach §7h,i EkStG
- Massives Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Großformatige Natursteinfliesen im Sanitärbereich
- Hochwertigste Materialien - idealer Mix zwischen Holz, Glas, Sichtbeton und Aluminium
- Energieversorgung über modernste Wärmepumpentechnik
- Hohes Wertsteigerungspotential
- Renommierter Bauträger
- Rund-um-Sorglos-Paket

Bei Interesse bieten wir Ihnen eine Kaufpreisfinanzierung zu attraktiven Konditionen und erstellen für Sie eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Beispielrechnung einer Denkmalabschreibung

Annahmen: Kaufpreis 873.275 €, 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	55.016	3.274	21.710	2.719	22.637
2027	80.000	25.356	55.016	3.274	21.710	2.719	22.637
2028	80.000	25.356	55.016	3.274	21.710	2.719	22.637
2029	80.000	25.356	55.016	3.274	21.710	2.719	22.637
2030	80.000	25.356	55.016	3.274	21.710	2.719	22.637
2031	80.000	25.356	55.016	3.274	21.710	2.719	22.637
2032	80.000	25.356	55.016	3.274	21.710	2.719	22.637
2033	80.000	25.356	55.016	3.274	21.710	2.719	22.637
2034	80.000	25.356	42.790	3.274	33.936	6.317	19.039
2035	80.000	25.356	42.790	3.274	33.936	6.317	19.039
2036	80.000	25.356	42.790	3.274	33.936	6.317	19.039
2037	80.000	25.356	42.790	3.274	33.936	6.317	19.039
Summe	960.000	304.272	611.288	39.288	309.424	47.020	257.252

Der Steuervorteil beträgt ca. 257.252 €

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



