



RHEIN-ERFT-KREIS

Gutshof im rheinischen Revier

Gutshofwohnungen in ruhiger Lage mit schneller Anbindung an die Metropolen Düsseldorf und Köln

- 22 Gutshofresidenzen
- Wohnungen von 58 bis 177 qm
- Kaufpreise ab 362.688 Euro
- Sanierungskostenanteil 68%
- KFW-Fördergelder bis 120.000 Euro
- Deckenhöhen bis zu 5 Meter

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@artrion.de

Rheinische Gutshofwohnungen waren schon immer ein Garant für Wertsteigerung und Exklusivität

"Nach Gutsherrenart" in gepflegtem Landhausstil nahezu ländlich residieren und gleichzeitig die Nähe zu den Städten Düsseldorf und Köln genießen wollen, diese ideale Kombination bietet unser neues Denkmalangebot im Rheinland. Die imposante Denkmalimmobilie mit der Aura eines hochherrschaftlichen Gutshofes wurde umfassend saniert und bietet Ihnen als Kapitalanleger in denkmalgeschützte Immobilien interessante Perspektiven. Das auf einem weitläufigen Areal mit rurealem Ambiente auf mehrere Gebäude verteilte Ensemble liegt in direkter Nähe zu den Metropolen Düsseldorf und Köln. Die Ausstattung wird weit über dem Durchschnitt liegen und in idealer Weise die Kombination zwischen dem Leben in historischen Ambiente und modernster Ausstattung vereinen.

Investoren haben diese aussergewöhnliche Lage schon erkannt. Aktuell wird hier die grösste Quartiersentwicklung in ganz NRW umgesetzt mit einem Volumen von 300 Mio. Euro, es entstehen zudem aktuell 800 neue Arbeitsplätze durch deutschlandweite Großkonzerne, ein modernes Handelszentrum entsteht hier mit einem Volumen von 14,5 Mio. Euro. Dieses Angebot bietet daher für Investoren idealste Voraussetzungen: Hochmoderne Gutshofwohnungen mit dem Anspruch der Einzigartigkeit in einem Standort der hochinteressante Zukunftsperspektiven verspricht. Ein Investment dieser Art und Güte hat absoluten Seltenheitswert und wird in der Zukunft nur noch sehr schwer zu finden sein, nutzen Sie daher diese Investmentchance zu Ihrem persönlichen Vorteil und setzen sich zeitnah mit uns in Verbindung.

Die Highlights in Kurzform:

- 22 Gutshofwohnungen in Metropolennähe zu Köln und Düsseldorf
- Exzellenter Standort mit hohem Wertsteigerungspotential
- Wohnungsgrößen ab 58 qm bis 177 qm
- Kaufpreise ab 362.688 Euro
- Sanierungskostenanteil 68%
- KfW- Fördergelder von bis zu 120.000 Euro pro Wohneinheit
- Nicht rückzahlbarer Tilgungszuschuss von bis zu 6.000 Euro
- Balkone und Terrassen
- Garagen und Aussenstellplätze
- Markenparkettböden in allen Wohnbereichen
- Naturstein im Badbereich, bodentiefe Duschen mit Echtglas
- Exklusive Mischung im Innenbereich aus Edelstahl, Glas, Stahlbeton und Holz
- Deckenhöhen von bis zu 5m

Da der Verkaufsstart unmittelbar bevorsteht und die Wohneinheiten wohl sehr zeitnah verkauft sein werden, würde es uns freuen wenn Sie sich bereits jetzt mit uns in Verbindung setzen, damit wir Ihnen noch die Möglichkeit auf eine attraktive

Wohneinheit bieten können. Schon jetzt können gerne Besichtigungstermine vereinbart werden, damit Sie sich vor Ort ein persönliches Bild dieses Angebotes machen zu können. Auf Wunsch bieten wir Ihnen darüberhinaus sehr attraktiv Zinskonditionen an stellen Ihnen unverbindlich eine Steuer- und Wirtschaftlichkeitsberechnung basierend auf Ihren persönlichen Einkommensverhältnissen zur Verfügung.

Beispielrechnung einer Denkmalabschreibung

Annahmen: Kaufpreis 362.688 €, Sanierungskostenanteil 70 %, zu versteuerndes Jahreseinkommen 80.000 €, ledig, Baujahr vor 1925, keine Kirchensteuer.

Jahr	Eink.	AfA					
		Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2026	80.000	25.356	22.849	1.360	55.791	14.305	11.051
2027	80.000	25.356	22.849	1.360	55.791	14.305	11.051
2028	80.000	25.356	22.849	1.360	55.791	14.305	11.051
2029	80.000	25.356	22.849	1.360	55.791	14.305	11.051
2030	80.000	25.356	22.849	1.360	55.791	14.305	11.051
2031	80.000	25.356	22.849	1.360	55.791	14.305	11.051
2032	80.000	25.356	22.849	1.360	55.791	14.305	11.051
2033	80.000	25.356	22.849	1.360	55.791	14.305	11.051
2034	80.000	25.356	17.771	1.360	60.869	16.428	8.928
2035	80.000	25.356	17.771	1.360	60.869	16.428	8.928
2036	80.000	25.356	17.771	1.360	60.869	16.428	8.928
2037	80.000	25.356	17.771	1.360	60.869	16.428	8.928
Summe	960.000	304.272	253.876	16.320	689.804	180.152	124.120

Der Steuervorteil beträgt ca. 124.120 €

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



