



DUISBURG

Gutshof am Park

Gutshofwohnungen - eine Investition mit besonderem Potential

- Herrschaftlicher Gutshof
- 15 Wohneinheiten
- Wohnungen von 64 bis 120 qm
- Hohe KFW-Förderung
- 37.500 Euro Tilgungszuschuss
- Fertigstellung 06/2026

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@atrion.de

Duisburg verbindet - Rhein, Ruhr und die Welt

Im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr liegt Duisburg

Die Stadt mit dem großen industriellen Erbe ist heute ein wichtiger Wirtschaftsstandort mit dem größten Binnenhafen der Welt. Mit der Universität Duisburg-Essen (UDE) verfügt die Stadt zudem über eine international anerkannte Forschungsuniversität und hat sich als Wissenschaftsstadt etabliert. Als kulturelles Zentrum der Region macht Duisburg Industriekultur und -geschichte erfahrbar. Die Stadt verfügt über herausragende Museen und Veranstaltungsorte, und bietet neben kulturellen Highlights auch viel Freizeitqualität. Zum Beispiel mit der Sechs-Seen-Platte im Süden der Stadt 3 einem einzigartigen Naherholungsgebiet mit viel Natur.

Wertvoller Standort für die Zukunft

Die verkehrsgünstige Lage an Rhein und Ruhr war schon immer ein Standortvorteil für Duisburg. Die Stadt hat sich zur bedeutenden internationalen Logistikkreuzung entwickelt, maßgeblich geprägt durch den größten Binnenhafen der Welt und die Duisburger Hafen AG. Die Anbindung an Wasser, Straße und Schiene ist gut genutzt und stetig ausgebaut. Sie ist Teil des trimodalen Konzepts und wird von internationalen Handelspartnern stark nachgefragt.

Von China nach Duisburg: die neue Seidenstrasse

Waren, Gewürze und Luxusgüter, aber auch Wissen und Kultur wurden schon in der Antike über die Seidenstraße ausgetauscht, deren Hauptroute auf dem Landweg den Mittelmeerraum mit Ostasien verband. Das Projekt "Neue Seidenstraße" ist eine Neuinterpretation und Wiederbelebung des gewaltigen Handelsnetzes. Die Stadt Duisburg ist der Endpunkt der Route in Europa und damit 3 wie schon in der Vergangenheit 3 auch künftig ein wichtiger Logistikknotenpunkt. Duisburg ist die europäische Logistikkreuzung im Rahmen der "Neuen Seidenstraße" und als solche eng mit China verbunden. Im Duisburger Hafen kommen täglich Züge mit Waren aus dem Land des Lächelns an, die direkt in mehr als 20 europäische Großstädte weitertransportiert werden.

Die chinesische Community in Duisburg wächst

Mit der neuen Seidenstraße wächst auch die chinesische Community in Duisburg. Mittlerweile gibt es ca. 120 chinesische Unternehmen in der Stadt. 1.300 Bürgerinnen und Bürger chinesischer Herkunft leben vor allem in der Innenstadt, insbesondere im Stadtteil Neudorf, in der Nähe der Universität. Dort sind auch viele chinesische Studierende eingeschrieben. In Neudorf haben sich auch einige chinesische Restaurants und Geschäfte angesiedelt. Die freundschaftlichen Beziehungen zu China sind übrigens nicht neu: Seit über 40 Jahren ist Duisburg mit seiner chinesischen Partnerstadt Wuhan verbunden.

Wissenschafts- und Studentenstadt Duisburg

Seit ihrer Gründung im Jahr 2003 hat sich die Universität Duisburg- Essen (UDE) zu einer international anerkannten Forschungsuniversität entwickelt. Die Universität ist eine der jüngsten und größten Universitäten Deutschlands. Ihr breites Fächerspektrum reicht von den Geistes-, Gesellschafts- und Erziehungswissenschaften über die Wirtschaftswissenschaften bis hin zu den Ingenieur- und Naturwissenschaften sowie der Medizin.

Eine Oase inmitten der Stadt: das Dellviertel

Mitten in Duisburg liegt auch das kreative Zentrum der Stadt, das Dellviertel. Rund um den Dellplatz und unweit der Innenstadt und dem Innenhafen trifft sich hier die urbane Boheme der Stadt. Das Viertel ist geprägt von charmanten Altbauten, kleinen Geschäften, Restaurants mit internationaler Küche, gemütlichen Kneipen, Bars und Cafés. Besucher und Bewohner schätzen die gemeinschaftliche Atmosphäre und es herrscht eine freundliche und offene Stimmung. Ein markantes Gebäude im Zentrum des Dellviertels ist die Salvatorkirche. Ihre imposanten Türme prägen das Quartier. Die Kirche ist gleichzeitig architektonisches Juwel und wichtiger kultureller Treffpunkt. Hier finden regelmäßig Konzerte, Ausstellungen und Veranstaltungen statt, welche die Bewohner und Besucher des Dellviertels zusammenbringen.

Natur und Erholung vor der Haustüre

Neben der industriellen, hat Duisburg eine starke grüne Seite. Die Sechs-Seen-Platte erinnert an das ländlich geprägte Mecklenburg, befindet sich aber unweit des Zentrums im Duisburger Süden. Das Naherholungsgebiet ist ein 283 Hektar großes Naturparadies mit Schwimmbad, Wassersport, Reitwegen, Spielplätzen und mehr als 25 Kilometer Spazierwegen. U. a. sind hier auch einige Duisburger Segelclubs beheimatet, welche die idyllische Lage und die anspruchsvollen Bedingungen schätzen.

Gutshof am Park in Duisburg Homberg

Das Gebäude.

Das Hauptgebäude befindet sich an der Baumstraße 16 f-h in 47198 Duisburg. Es besteht aus einem Vollgeschoss sowie einer Zwischendecke aus Holz mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Im mittleren Trakt befinden sich Büros oder Zimmer. Die gesamte Hofanlage besteht aus einem Ost-, West- und Südflügel. Der West- und der Ostflügel sind bereits vor 20 Jahren saniert und als Eigentumswohnungen verkauft worden. Der Südflügel ist seit mindestens 20 Jahren leerstehend. Im Südflügel entstehen nun 15 moderne Wohnresidenzen von 65 bis 134 qm Wohnfläche mit lichtdurchfluteten Grundrissen und hochwertigster Ausstattung.

Die Highlights im Überblick

- 15 herrschaftliche Wohnungen in ruhiger, dennoch zentrumsnaher Lage
- Wohnungsgrößen von 64 qm bis 120,53 qm
- Kaufpreise ab 328.765 Euro
- 15 Kfz-Außenstellplätze zu je 15.000 Euro
- Sanierungskostenanteil 63%
- Fertigstellung 06/2026
- Alle Wohnungen zur Südseite

- Hohe Decken, teilweise Sauna in den Wohneinheiten
- Balkone, Terrassen
- Mieterwartung 12 - 13€/qm
- Hochwertige Ausstattung, Fussbodenheizung etc.
- Hohe KFW-Förderung bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit
- Nicht rückzahlbarer Tilgungszuschuss von bis zu 37.500 Euro
- Rundum-Sorglos-Paket
- Bauträger mit zahlreichen Referenzobjekten am Standort

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

Beispielrechnung einer Denkmalabschreibung

Annahmen: Kaufpreis 328.765 €, 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	20.712	1.232	58.056	15.246	10.110
2027	80.000	25.356	20.712	1.232	58.056	15.246	10.110
2028	80.000	25.356	20.712	1.232	58.056	15.246	10.110
2029	80.000	25.356	20.712	1.232	58.056	15.246	10.110
2030	80.000	25.356	20.712	1.232	58.056	15.246	10.110
2031	80.000	25.356	20.712	1.232	58.056	15.246	10.110
2032	80.000	25.356	20.712	1.232	58.056	15.246	10.110
2033	80.000	25.356	20.712	1.232	58.056	15.246	10.110
2034	80.000	25.356	16.109	1.232	62.659	17.206	8.150
2035	80.000	25.356	16.109	1.232	62.659	17.206	8.150
2036	80.000	25.356	16.109	1.232	62.659	17.206	8.150
2037	80.000	25.356	16.109	1.232	62.659	17.206	8.150
Summe	960.000	304.272	230.132	14.784	715.084	190.792	113.480

Der Steuervorteil beträgt ca. 113.480 €

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

