



HALLE

Rittergut Kanena

Halle in der Metropolregion Mitteldeutschland bietet interessante Zukunftsperspektiven

- 13 herrschaftliche Gutshofwohnungen
- Sehr gute Infrastruktur
- Wohnungen von 72,41 bis 163,55 qm
- Kaufpreise ab 394.634 Euro
- Sanierungskostenanteil 60%
- Hochwertigste Ausstattungsdetails

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@atrion.de

Halle in der Metropolregion Mitteldeutschland bietet interessante Zukunftsperspektiven

Das Rittergut Kanena - etwas Besonders findet seinen neuen Weg in die Zukunft und erwartet Sie!

Halle als Investitionsstandort bietet lukrative Perspektiven!

Halle (Saale) hat sich in den letzten Jahren zu einem immer interessanteren Standort für Immobilieninvestitionen entwickelt. Die Stadt vereint historisches Flair mit einer aufstrebenden Wirtschaft und einer lebendigen Bildungslandschaft. Als Teil der Metropolregion Mitteldeutschland profitiert Halle von seiner Lage, seiner Infrastruktur und der Nähe zu wirtschaftlichen Knotenpunkten wie Leipzig und dem Flughafen Leipzig/Halle.

Die Stadt bietet eine solide wirtschaftliche Grundlage mit einer Mischung aus traditionellen Industrien und neuen Wachstumsbranchen wie Biotechnologie und Logistik. Gleichzeitig sorgt die Martin-Luther-Universität mit ihren vielen Studierenden für eine konstante Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere bei kleineren Wohnungen oder Wohngemeinschaften. Halle ist nicht nur für Investoren attraktiv, sondern auch für Menschen, die den Charme einer historischen Stadt zu schätzen wissen. Die gut erhaltene Altstadt mit ihren denkmalgeschützten Gebäuden bietet eine besondere Möglichkeit für Investoren, von steuerlichen Vorteilen zu profitieren, während sie zugleich zur Erhaltung des kulturellen Erbes beitragen. Auch die Immobilienpreise in Halle machen den Standort spannend. Im Vergleich zu vielen anderen Städten in Deutschland ist das Preisniveau noch moderat, während das Potenzial für Wertsteigerungen klar erkennbar ist. Zugleich haben die Mieten in den letzten Jahren angezogen, was die Ertragsmöglichkeiten für Investoren erhöht. Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die hohe Lebensqualität und die Mischung aus wirtschaftlicher Stabilität und kulturellem Reichtum hat Halle das Potenzial, langfristig ein starker Immobilienmarkt zu bleiben. Wer hier investiert, findet eine spannende Mischung aus Tradition und Zukunftsperspektive – ideal für Investoren, die nachhaltige und wertstabile Anlagen suchen.

Gutshofwohnungen als Investment stehen hoch im Kurs

Ein Investment in Gutshofwohnungen als denkmalgeschützte Immobilien vereint das Beste aus zwei Welten: den Charme historischer Architektur und die Vorzüge modernster Ausstattung. Die Verbindung von Tradition und Innovation macht diese Objekte nicht nur zu einem emotionalen, sondern auch zu einem wirtschaftlich klugen Investment.

Hochwertige Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

Die Wohnungen bieten alles, was modernes Wohnen ausmacht. Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während Massivholzparkett einen hochwertigen und natürlichen Bodenbelag schafft. Ebenerdige Duschen und die barrierefreie Gestaltung setzen Maßstäbe für Komfort und Zugänglichkeit. Jede Einheit verfügt über einen privaten Rückzugsort – ob Balkon, Terrasse oder einen Gartenanteil – und garantiert so Lebensqualität auf höchstem Niveau. Zukunftsorientierte Features wie E-Mobility-Ladestationen und Smart-Home-Technologien machen die Immobilien besonders attraktiv für umweltbewusste

und technikaffine Zielgruppen. Hier trifft historischer Charme auf modernste Ansprüche.

Attraktive finanzielle Vorteile

Die Investition in ein Denkmalobjekt bringt erhebliche steuerliche Vorteile mit sich. Mit einer Denkmalabschreibung von 60 % können Anleger einen Großteil der Sanierungskosten steuerlich geltend machen. Zudem eröffnet die hohe KfW-Förderung mit Tilgungszuschüssen von bis zu 37.500 Euro zusätzliche finanzielle Spielräume. Diese Kombination aus steuerlichen Anreizen und staatlicher Förderung macht die Gutshofwohnungen auch aus wirtschaftlicher Perspektive äußerst interessant.

Zeitlose Werte in außergewöhnlicher Lage

Ein saniertes Gutshofensemble ist nicht nur eine Investition in eine Immobilie, sondern auch in einen Lebensstil. Der historische Charakter solcher Objekte verleiht ihnen eine zeitlose Anziehungskraft, die sowohl Bewohner als auch Investoren fasziniert. Solche Projekte schaffen nachhaltige Werte und tragen gleichzeitig zur Erhaltung des kulturellen Erbes bei. Mit einem Investment in denkmalgeschützte Gutshofwohnungen erhalten Sie nicht nur eine Immobilie mit einzigartigem Charme, sondern profitieren auch von modernen Wohnstandards und erheblichen finanziellen Vorteilen. Es ist eine Investition, die Tradition und Innovation vereint – ideal für anspruchsvolle Anleger, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und Exklusivität legen.

Ein Ort mit Geschichte

Das Rittergut Kanena ist ein eindrucksvolles Beispiel für die bewegte Geschichte vieler historischer Güter in Deutschland. Seine Wurzeln reichen bis ins Jahr 1408 zurück, als das Moritzkloster in Halle einen „freien Hof“ und umfangreiche Ländereien in Kanena erwarb. Dieser Besitz entwickelte sich im Laufe der Jahrhunderte zu einem bedeutenden Gut, das später als Rittergut bezeichnet wurde. Im 16. Jahrhundert gelangte es in den Besitz der angesehenen Familie von Dieskau, die es durch den Erwerb säkularisierter Klostergüter während der Reformation weiter ausbaute. Eine besonders prägende Zeit erlebte das Rittergut unter dem hessischen Amtmann Johann Christoph Herold, der 1704 Eigentümer wurde. Herold geriet jedoch immer wieder in Konflikte mit den örtlichen Behörden, insbesondere mit dem Amt Giebichenstein. Nach seinem Tod im Jahr 1724 wurde er in der Gruft der Kirche von Kanena beigesetzt, und das Gut wechselte erneut den Besitzer.

Ein wichtiger Wendepunkt in der Geschichte des Gutes war der Erwerb durch die Franckeschen Stiftungen im Jahr 1729. Von da an spielte es eine zentrale Rolle in der Versorgung des Waisenhauses in Glaucha, das durch August Hermann Francke gegründet worden war und als Vorreiter moderner Sozialarbeit gilt. Über 180 Jahre lang war das Rittergut eng mit den Stiftungen verbunden und diente als landwirtschaftliche Grundlage für deren soziale Projekte. Erst 1909 wurde das Anwesen an den Bruckdorf-Nietlebener Bergbau-Verein verkauft, was eine neue Ära einläutete. Mit der fortschreitenden Industrialisierung verlor das Gut an Bedeutung und wurde schließlich während der DDR-Zeit zwar weiterhin landwirtschaftlich genutzt, jedoch ohne die notwendige Pflege seiner historischen Bausubstanz. Nach der politischen Wende 1989 begann der langsame Verfall des Ritterguts. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde eingestellt, Gebäude verfielen, und ein Brand zerstörte eine der Scheunen. Besonders das einst prachtvolle Gutsherrenhaus wurde zur Ruine, während das Gelände zunehmend verwilderte. Dennoch blieb das Rittergut ein beeindruckendes Zeugnis vergangener Zeiten.

Das Rittergut Kanena ist mehr als nur ein historisches Gebäudeensemble – es erzählt eine Geschichte von Wandel, Verfall und der Möglichkeit eines Neuanfangs. Es steht sinnbildlich dafür, wie durch innovative Ideen und Respekt vor der Vergangenheit historische Orte wieder eine Bedeutung für die Gegenwart gewinnen können.

Die Highlights im Überblick

- 13 herrschaftliche Wohnungen in ruhiger, dennoch zentrumsnaher Lage
- In 10 Minuten ins Zentrum von Halle
- Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Wohnungsgrößen von 72,41 qm bis 163,55 qm
- Kaufpreise ab 394.634 Euro
- Kfz-Außenstellplätze zu je 7.500 Euro
- Sanierungskostenanteil 60%
- Fertigstellung 12/2026
- Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Mieterwartung 12 - 13€/qm
- Hochwertige Ausstattung, Fussbodenheizung etc.
- Massivholzparkettböden von Bémbe
- E-Mobility, Smart-Home Ready
- 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 394.634 €, 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	24.861	1.479	53.660	13.438	11.918
2027	80.000	25.356	24.861	1.479	53.660	13.438	11.918
2028	80.000	25.356	24.861	1.479	53.660	13.438	11.918
2029	80.000	25.356	24.861	1.479	53.660	13.438	11.918
2030	80.000	25.356	24.861	1.479	53.660	13.438	11.918

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2031	80.000	25.356	24.861	1.479	53.660	13.438	11.918
2032	80.000	25.356	24.861	1.479	53.660	13.438	11.918
2033	80.000	25.356	24.861	1.479	53.660	13.438	11.918
2034	80.000	25.356	19.337	1.479	59.184	15.720	9.636
2035	80.000	25.356	19.337	1.479	59.184	15.720	9.636
2036	80.000	25.356	19.337	1.479	59.184	15.720	9.636
2037	80.000	25.356	19.337	1.479	59.184	15.720	9.636
Summe	960.000	304.272	276.236	17.748	666.016	170.384	133.888

Der Steuervorteil beträgt ca. 133.888 €

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



