



**\*\*\* Maisonette mit sep. Zugang im denkmalgeschützten Gutshof \*\*\***

**Wandeln Sie Steuern in Vermögen!**

**Standort - 47495 Rheinberg / Deutschland**

<b>Kaufpreis</b>	<b>Wohnfläche (ca.)</b>	<b>Zimmer</b>
<b>513.975,00 EUR</b>	<b>97,89 m<sup>2</sup></b>	<b>4,5</b>

## Beschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus! Diese hochwertige absolut neuwertige Eigentumswohnung hat einen separaten Zugang und verfügt über 3 Wohnebenen.

In der denkmalgeschützten Gutshofanlage im bevorzugten, naturnahen grünen Umfeld im südlichen Rheinberg mit hohem Freizeitwert und nahe der Seenplatte entstehen 10 Wohneinheiten zwischen 60 - 130 m<sup>2</sup> als separate Gutshäuser mit eigenem Eingang, Gartenteil und Carport.

Die vierflügelige Backstein-Hofanlage besteht aus Herrenhaus, Stallungen, Scheune und weiteren Wirtschaftsbauten wurde um das Jahr 1790 erstmals in historischen Schriften erwähnt.

Ein Baudenkmal, das sowohl zur Erzielung einer Mietrendite als auch zu Selbstnutzung begeistert, ist eine der attraktivsten Formen der Kapitalanlage. Sein besonderer Charme und seine Individualität kann durch einen Neubau selten erreicht werden. Der einzigartige Stil vergangener Epochen dürfte selbst den letzten Skeptiker von der Anmut einer Denkmalimmobilie überzeugen. Hohe Mieteinnahmen und Steuerersparnisse geben zudem Sicherheit für steigenden Wertzuwachs und nachhaltigen Vermögensaufbau. Denkmalimmobilien sind nicht reproduzierbar! Sie unterliegen keinen Kursschwankungen und schützen Kapitalanleger auch in Krisenzeiten, wenn normale Geldanlagen an Wert verlieren.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung und Modernisierung unter Denkmalschutzauflagen und Energie- Einsparerfordernissen entsteht hier ein Wohn(t)raum der Extraklasse und für höchste Ansprüche. Ein Energieausweis wird für Immobilien unter Denkmalschutz nicht benötigt.

Sichern Sie sich eine der letzten attraktiven Wohnungen mit Hauscharakter! Zwei weitere Maisonette-Wohnungen mit 106,92 m<sup>2</sup> und 162,8 m<sup>2</sup> sind aktuell noch verfügbar!

Gerne übersenden wir Ihnen einen umfangreichen Verkaufsprospekt.

## Ausstattung

- ❖ 4,5 Zimmer Wohnung als separates Haus.
- ❖ Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (siehe Grundriss).
- ❖ 2 Terrassen
- ❖ Hochwertige Ausstattung mit Stil.
- ❖ Neubauniveau!

Der Verkäufer garantiert dem Erwerber die energetische Qualität des vereinbarten Effizienzhaus-Standards "KfW- Effizienzhaus-Denkmal".

## Lage

Die Stadt Rheinberg mit 31.200 Einwohnern liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Ruhrgebiets in Bundesland NRW und ist eine mittlere kreisgehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf.

Rheinberg verschmilzt mit acht direkt angrenzenden Städten, u. a. mit Wesel, Kamp-Lintfort, Moers, Duisburg und Dinslaken, zu einem Großraum von 850.000 Einwohnern.

Rheinberg beherbergt entlang des Rheins sieben anerkannte Naturschutzgebiete mit einer Fläche von über 1.800 ha, ca. 1/4 von ganz Rheinberg.

Bedeutende Firmen, wie z. B. die Underberg-Zentrale, die Aldi-Süd Regionalgesellschaft oder eines der größten Logistikzentren vom Amazon, haben hier ihren Sitz.

## Sonstiges

### WICHTIG: STEUERVORTEILE!

Selbstnutzer haben die Möglichkeit 10 Jahre lang, pro Jahr 9 % von dem Teil des Kaufpreises, welcher vom Finanzamt als förderfähig anerkannt wurde - hier sind es die Sanierungskosten in Höhe von 65 % - , steuerlich geltend zu machen. Was bedeutet das genau? Sie können ihr zu versteuerndes Einkommen bei Ihrer jährlichen Einkommensteuererklärung um diese Summe verringern.

Als Kapitalanleger profitieren Sie sogar 12 Jahre von der Abschreibung der denkmalgeschützten Immobilie. In diesem Fall können Sie von den Sanierungskosten 8 Jahre lang jeweils 9 % und in den darauffolgenden 4 Jahren weitere 7 % absetzen.

Bitte sprechen Sie uns an, damit wir über ein Steuerbüro Ihr persönliches Berechnungsmodell erstellen lassen können.

Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass wir weitere Informationen zu dieser Immobilie auch im Interesse des Eigentümers nur nach Übermittlung Ihres Namens, Ihrer kompletten Anschrift und einer Rufnummer versenden! Ihre Angaben hierzu werden vertraulich behandelt und nicht weitergegeben.

Dieses Angebot ist frei bleibend. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkäufe sind vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers, die wir selbstverständlich soweit möglich überprüft haben. Bei aller Sorgfalt können wir eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit dennoch nicht übernehmen.

## Preis

**Kaufpreis:** 513.975,00 EUR  
**Provisionspflicht:** Nein

## Zustand

**Baujahr:** 1820  
**Heizungsart:** Fussbodenheizung  
**Befuerung:** Luft/Wasser Wärmepumpe

## Fläche

**Wohnfläche ca. (m²):** 97,89 m²  
**Anzahl der Zimmer:** 4,5  
**Anzahl der Terrassen:** 2

## Verwaltung

**Lage, Gebiet:** Stadtrand  
**Wohnungsnummer:** 2

## Grundriss



## Peter Nitz Immobilien

Prinz-Friedrich-Karl-Straße 32  
44135 Dortmund  
Telefon 0231 / 58 619-75  
Telefax 0231 / 58 619-74  
Mobil 0171- 41 80 427  
E-Mail: peter.nitz.immobilien@gmx.de  
Web: peter.nitz.immobilien.de