



RITTERGUT TILLMANNSHOF

Moderne Lebendigkeit in historischem Ambiente



Der Tillmannshof – Oase der Ruhe,
Juwel der Lebensart



WERTE BEWAHREN, WERTE SCHAFFEN

Jeder Mensch sucht nach dem Besonderen, dem Einzigartigen und Unverfälschten. Außerordentlich stark zu spüren ist dieser Wunsch, wenn es um die eigene Wohnung, die eigene Immobilie geht. Das Wort ‚lebens-wert‘ bekommt dabei eine vollkommen neue Bedeutung.

Wir nennen es Achtsamkeit, wenn wir beispielsweise nach fast vergessenen geglaubten Objekten suchen, diese kulturhistorisch bedeutsamen Immobilien selbst ankaufen, um darin mit viel Sorgfalt und Liebe zum Detail neue exklusive und visionäre Wohnkonzepte zu entwickeln. Denn Werte sind der Anfang von allem – als GRUNDWERT Immobilien GmbH bleiben wir dieser Philosophie treu.

DER TILLMANNSHOF

Ein Rittergut aus dem frühen 15. Jahrhundert, ein rheinischer Vierkanthof mit 1½ Hektar großem Parkgrundstück. 600 Jahre bewegte Geschichte verleihen dem Tillmannshof eine fast mystische Bedeutung. Der beste Platz, die rechte Zeit, um diesem Anwesen jetzt neues Leben einzuhauchen.

In den nächsten Monaten wird ein neuer Lebensmittelpunkt für 14 Familien und Investoren entstehen. Behutsam und mit Respekt vor der eindrucksvollen denkmalgeschützten Bausubstanz entstehen elf Lofthäuser und drei Eigentumswohnungen im Herrenhaus mit Wohnflächen zwischen 93 m² und 184 m². Die ehrwürdige Kulisse des Hofes verschmilzt mit individuellen Gestaltungs- und Lebenskonzepten künftiger Bewohner.



Modern ausgebaut – ganz nach Ihren Wünschen

DER TILLMANNSHOF IM WANDEL DER ZEITEN

Um 1418

Erste bekannte urkundliche Erwähnung des Hofes als Lehen des Kölner Erzbischofs, der Hof ist in Besitz von Karsil Rost von Dirmerzheim

Um 1450

Der Rittersitz bleibt in seiner ursprünglichen schlichten Ausbauform erhalten, um die Anlage entsteht ein Wassergraben

1477

Durch Heirat geht der Hof an Arnold von Gymnich und bleibt bis zum Verkauf an die Abtei Altenberg im Familienbesitz

1699

Zum Hof gehören inzwischen Gemüsegärten, Dämme und Weiher, die Landfläche umfasst mehr als 40 Hektar, seit 1679 ist Tillmann Giesen Pächter des Hofes, auf dessen Namen auch die Bezeichnung Tillmannshof zurückgeht

1807

Der Hof wird beschlagnahmt und verkauft, während der bis dahin 400jährigen Geschichte diente er vor allem der Tierhaltung, nach Belagerung und Brandschatzung während verschiedener Kriege und anschließendem Wiederaufbau erhält der Hof sein heutiges Gepräge, bis heute geht die Legende, dass der Tillmannshof über einen unterirdischen Gang mit der gut einen Kilometer entfernten Burg Konradsheim verbunden ist

EIN RHEINISCHER VIERKANTHOF MIT GESCHICHTE





VON SPÄTEN RITTERN UND BESTEN AUSSICHTEN

Die Anfänge des Tillmannshofs reichen wahrscheinlich sogar bis ins 14. Jahrhundert zurück – Zeit des ausgehenden Mittelalters, Niedergang der Ritterherrschaft und Beginn des Aufstiegs des Bürgertums.

Gleichwohl berichten Quellen aus dieser Zeit über einen kurfürstlichen von Wassergräben umgebenen Hof am Bach – der Dirmerzheimer Burg, dem heutigen Tillmannshof. Dabei dürfte das Anwesen weniger militärischen Zwecken gedient haben. Anlage und Ausstattung der Gebäude deuten eher auf ein Zentrum innerhalb der Gemeinde Dirmerzheim hin, in dem Vieh- und Getreidewirtschaft betrieben wurden.

Die Besitzer und Pächter des Tillmannshofs wechselten im Laufe der Jahrhunderte – geblieben ist seine natürliche Verbundenheit mit der umgebenden Landschaft, die prägendes Sinnbild für die Menschen wurde, die hier leben.

Trotz ländlich anmutender Idylle lagen Dirmerzheim und der Tillmannshof nie weltfern und abgeschieden vom Weltgeschehen. Damals wie heute strahlt die geistliche und weltliche Metropole Köln bis hierher. So verbindet sich seit jeher historisches Bewusstsein um ein bäuerliches Erbe mit einem modernen städtisch beeinflussten Lebensgefühl.

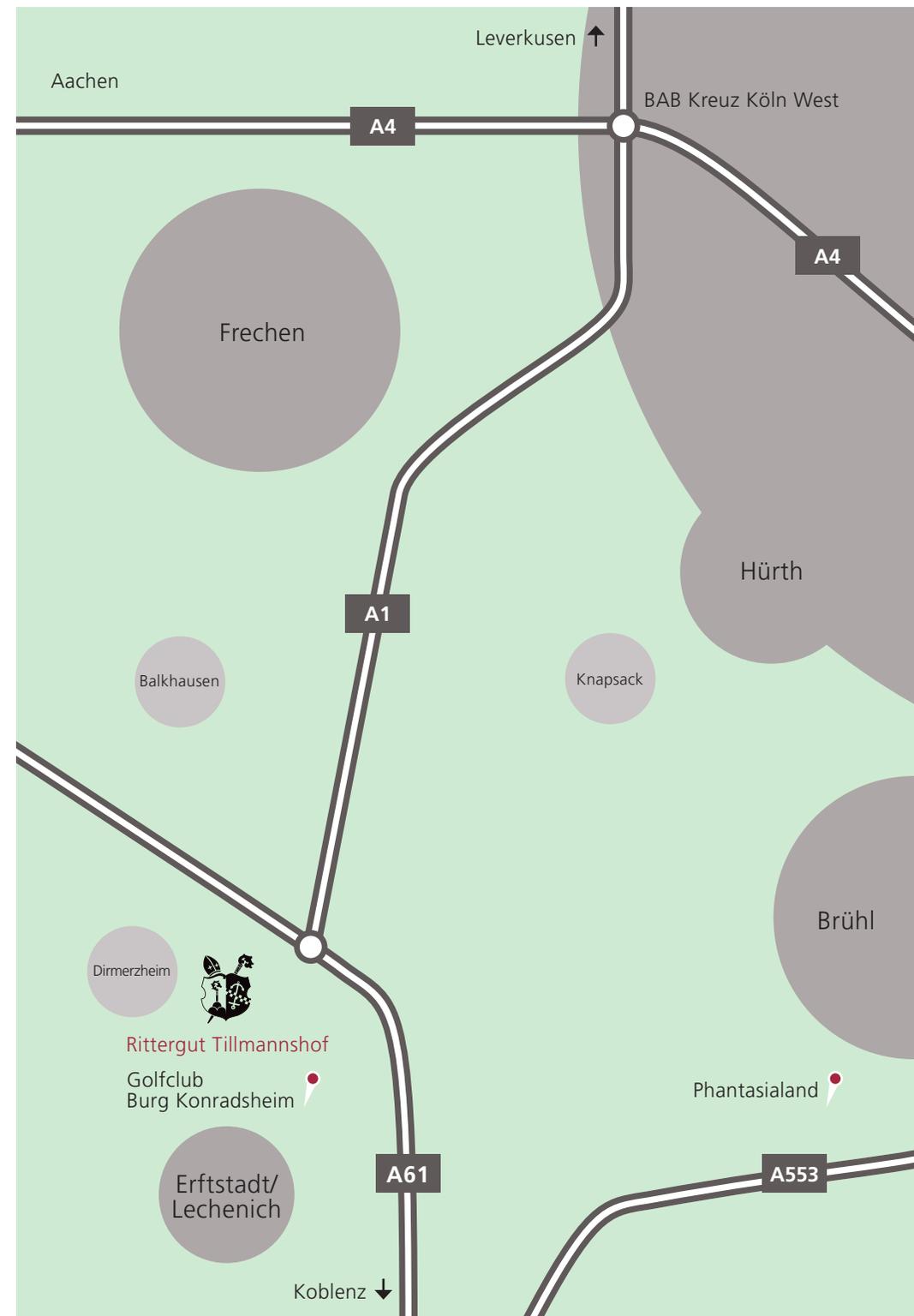
SPITZENLAGE FÜR KENNER UND GENIESSER

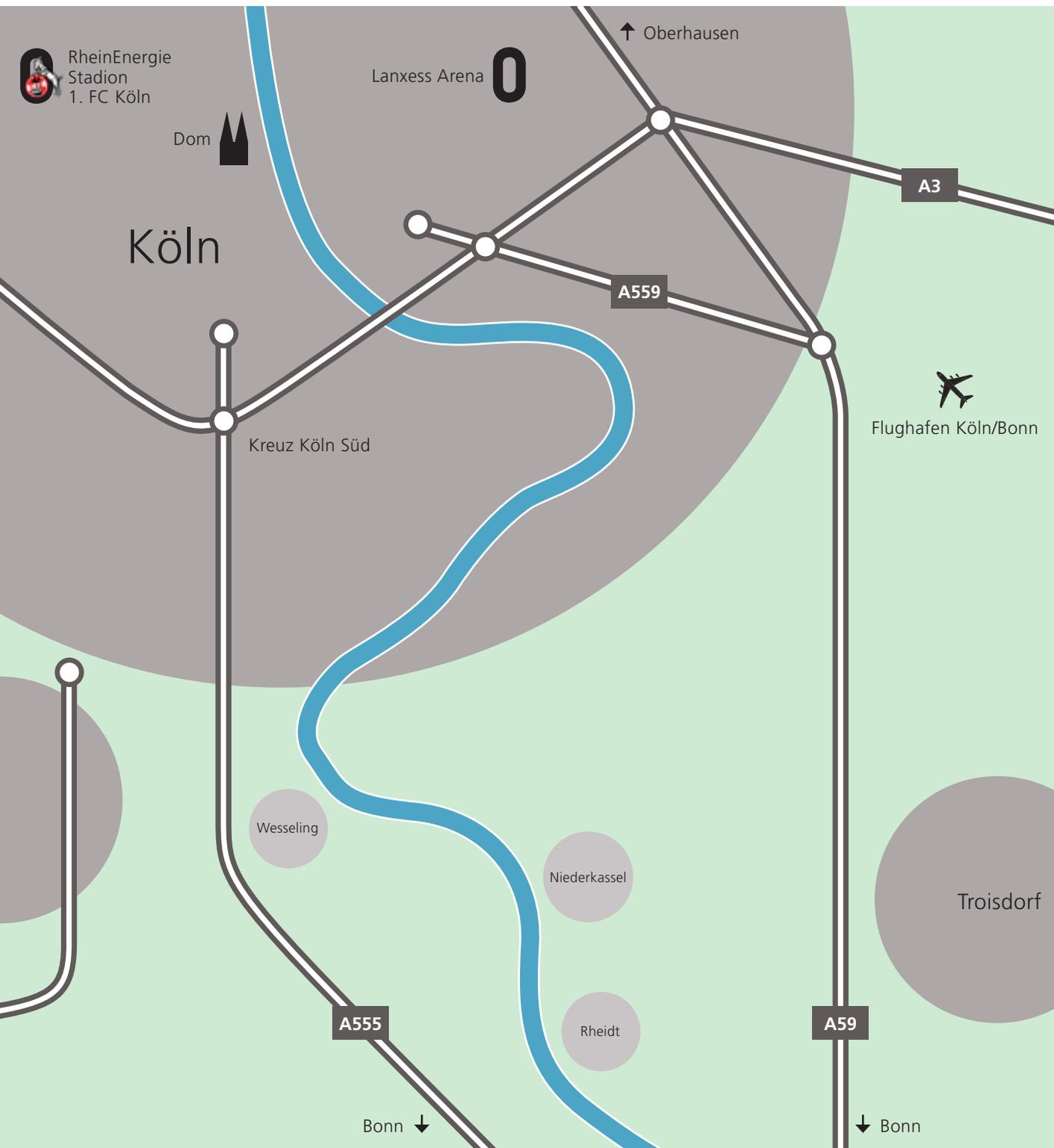
ALLES WAS DAS HERZ BEGEHRT

Der Tillmannshof in Dirmerzheim beweist, dass man sich getrost auf das Wissen und die Erfahrung früherer Generationen verlassen darf. Das zeigt sich spätestens in der geografischen Lage, die Ahnen für den Tillmannshof gewählt hatten.

Würde man einen Kreis mit einem Radius von 25 Kilometern um das Anwesen ziehen, gelangte man ins Zentrum Kölns, würde Bonn streifen oder landschaftliche Höhepunkte, wie das Naturschutzgebiet Villeseen umschließen.

Attraktive Arbeitsplätze in Industrie und Dienstleistung, umfangreiche Angebote für Bildung und Kultur; das alles angereichert mit weiter Landschaft für jegliche Form von Sport und Erholung. Lebensqualität in ihrer abwechslungsreichsten Form erwartet die zukünftigen Bewohner des Tillmannshofs. Dank einer optimalen Verkehrsanbindung wird so jeder Tag im Handumdrehen zum Erlebnistag.





ZENTRAL GELEGEN...

Worauf haben Sie heute Lust? Aktive, sportbegeisterte Menschen finden hier unendliche Möglichkeiten: eine Partie Golf, Baden oder doch lieber ins Phantasialand in Brühl? So nah ist das Leben im Tillmannshof...

1 Minute Fahrzeit (entspricht ca. 2 km)
Golfplatz Burg Konradsheim mit Landclub

10 Minuten Fahrzeit (entspricht 8 bis 10 km)
Liblarer (Bade-)See

12 Minuten Fahrzeit (entspricht 8 bis 10 km)
Kreuz Köln West

20 Minuten Fahrzeit (entspricht ca. 15 km)
Erlebnispark „Phantasialand“, Brühl

30 Minuten Fahrzeit (entspricht ca. 25 km)
Attraktive Kölner Hockey- und Tennisanlagen/
Clubs und das RheinEnergie-Stadion – Heimstatt
des 1. FC Köln

40 Minuten Fahrzeit (entspricht ca. 45 km)
Flughafen Köln/Bonn

60 Minuten Fahrzeit (entspricht ca. 75 km)
Traditionsrennstrecke Nürburgring



ALLES DA, ALLES NAH

AUS LIEBE ZUR NATUR, AUS LIEBE ZUR KULTUR

Auf ein paar Dinge will und soll man im Leben nicht verzichten müssen: hohe Wohnqualität und Geborgenheit, Kunst und Kultur, Sport und Erholung. Wer jetzt an Dirmierzheim denkt, liegt genau richtig, denn zwischen Genuss und Entspannung, zwischen Bildung und medizinischer Versorgung bleiben hier keine Wünsche offen.





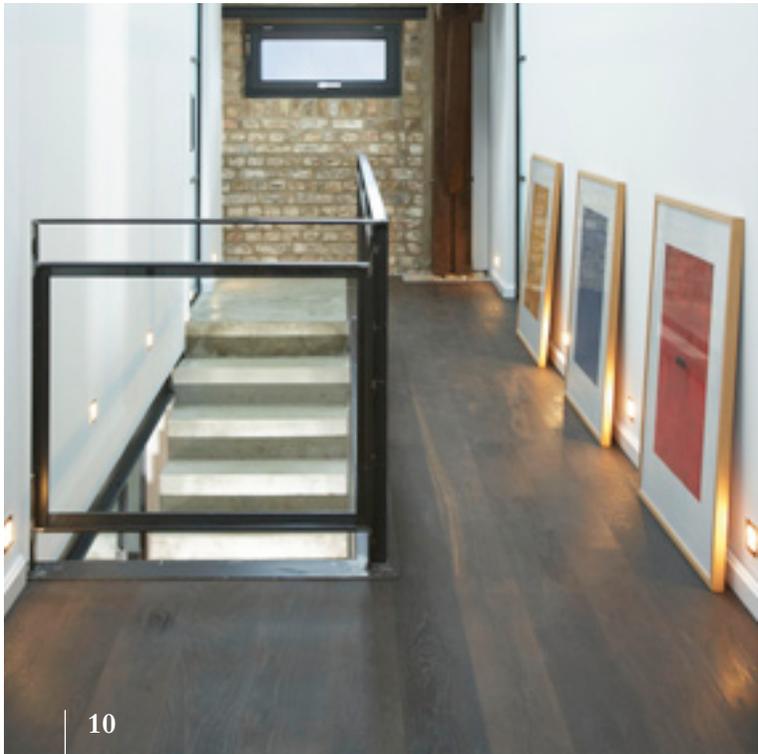
FÜR SIE, FÜR IHN, FÜR ALLE

Formulieren wir es so:

Ihr neues Domizil im Tillmannshof ist der ideale Startpunkt, um die vielfältigen Möglichkeiten der näheren und weiteren Umgebung zu erkunden und für sich zu nutzen. Wie wäre es beispielsweise mit...

- ... Schulen, Kindergärten und alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe
- ... einer Shopping-Tour – keine drei Kilometer entfernt,
- ... einem Besuch im Thermal-Ressort Bad Neuenahr,
- ... einer Erkundung des Nationalparks Eifel oder
- ... einem Ausflug in die Domstadt Köln?

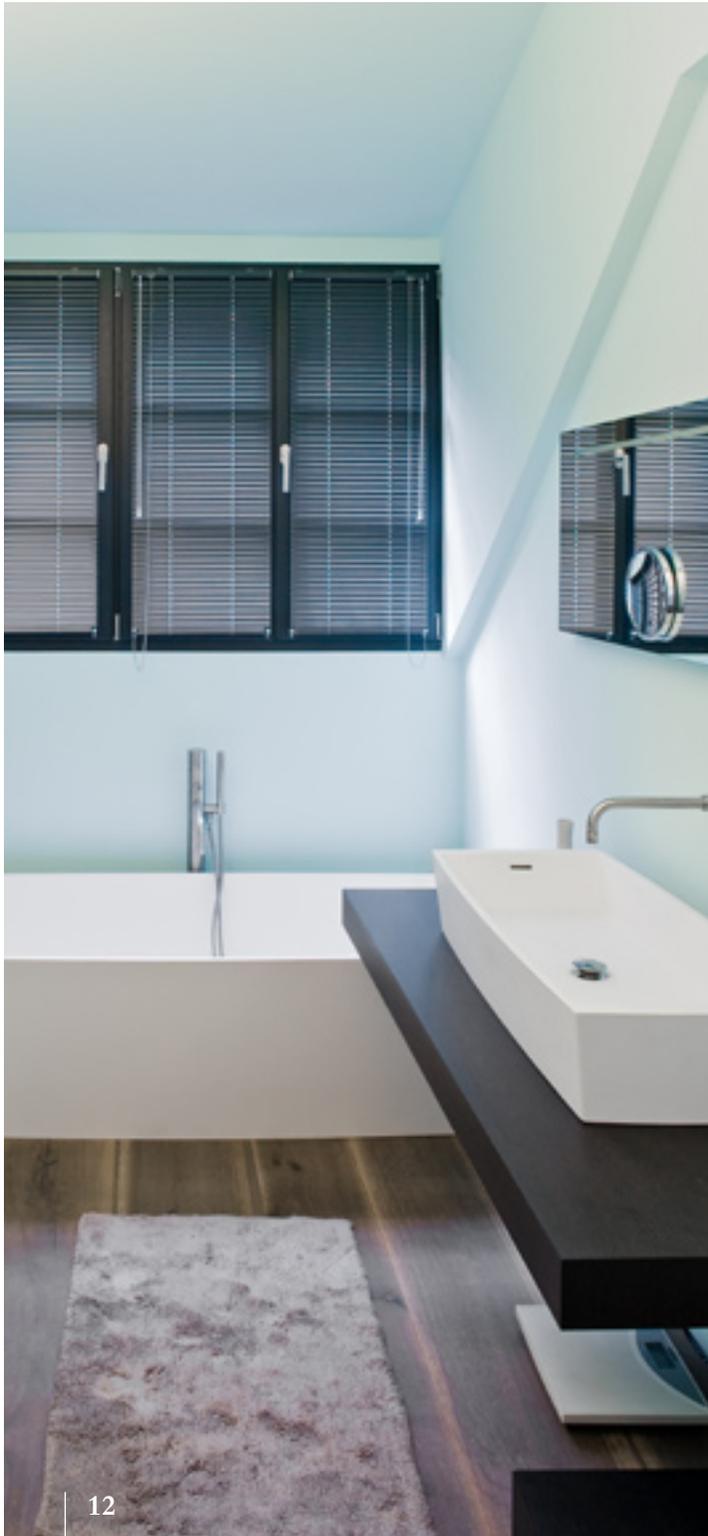






**WOHNEN MIT STIL...
GENAU WIE SIE ES MÖGEN**

ZUHAUSE IST,
WO DAS
HERZ IST





DAS KONZEPT: RITTERGUT TILLMANNSHOF

Die GRUNDWERT Immobilien GmbH verkauft 14 unsanierte Lofthäuser bzw. Wohnungen mit einem dem Kaufvertrag als Anlage beigefügtem Leistungspaket auf der Grundlage einer beurkundeten Teilungserklärung und einer beantragten Baugenehmigung gemäß der Genehmigungsplanung des Architekten Dipl. Ing. Stephan Otto (vgl. S. 17); vgl. im weiteren auf Seite 23.

Im Übrigen beauftragt der neue Eigentümer die anstehende Sanierung und den Ausbau der Gutshäuser bzw. Wohnungen im eigenen Namen und für eigene Rechnung; er ist dabei in der Wahl seiner Architekten, Handwerker und Unternehmer vollständig frei.



DER ABLAUF

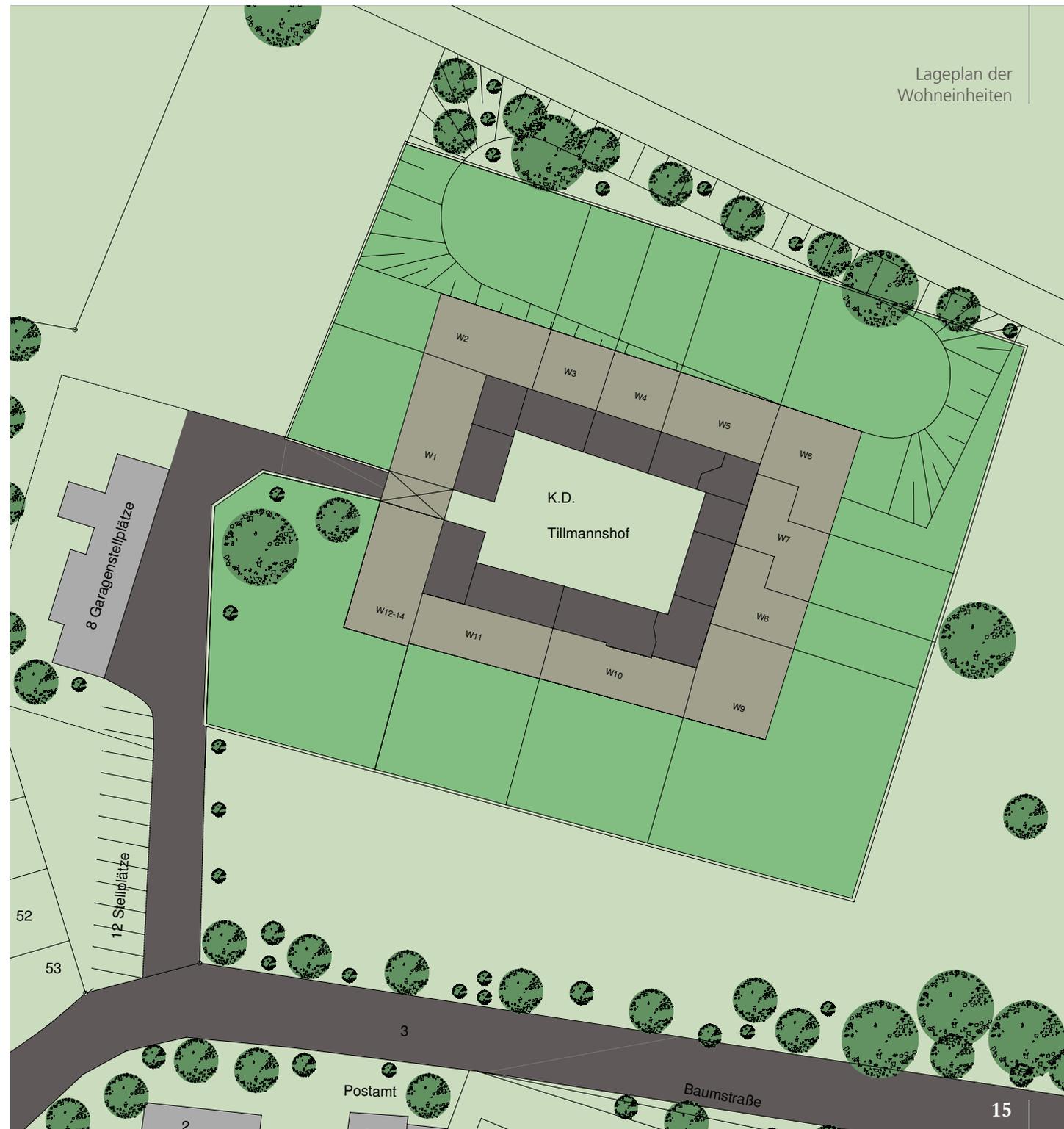
Wir unterstützen Sie in allen Fragen des Immobilienerwerbs – aufgrund des Status' als denkmalgeschütztes Objekt gern auch hinsichtlich steuerlich relevanter Aspekte.

1. Kaufvertrag mit GRUNDWERT

Als ersten Schritt schließen Sie einen Kaufvertrag – inklusive einem als Anlage beigefügten Leistungspaket (u.a. Herstellung der Bodenplatte und Brandschutzwände) – mit der GRUNDWERT über einen Miteigentumsanteil am Grundstück ab und treten der beurkundeten notariellen Teilungserklärung bei. Die Eigentumsumschreibung wird unmittelbar nach Hinterlegung des Kaufpreises und somit vor Sanierung der Einheit beantragt.

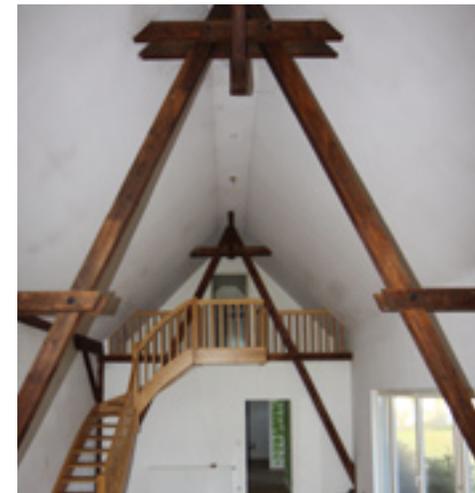
2. Architektenvertrag und Baudurchführung mit einem Architekten Ihrer Wahl

Zur Sanierung Ihrer erworbenen Einheit auf der Basis der beantragten Baugenehmigung schließen Sie mit einem Architekten Ihrer Wahl einen Architektenvertrag ab, aufgrund dessen die Sanierung in Einzelvergabe oder über einen Generalunternehmer erfolgt. In der Auswahl des Architekten ist der Käufer frei, unabhängig davon, dass die beantragte Baugenehmigung durch den Architekten Dipl. Ing. Stephan Otto im Namen der GRUNDWERT erfolgt ist.



DIE VERWANDLUNG

DER HISTORISCHE
TILLMANNSHOF – EIN JUWEL
VON GESTERN AUF DEM
WEG ZUM DIAMANT
VON MORGEN



STEPHAN OTTO – DER ARCHITEKT MIT DEM BLICK ZURÜCK NACH VORN



Das Team des Architekturbüros rund um seinen Inhaber Stephan Otto (Jahrgang 1963) gilt als ausgewiesener Spezialist für die Umnutzung denkmalgeschützter Hofanlagen in moderne, attraktive Wohnobjekte. Das Neue entsteht dabei stets aus dem behutsamen Umgang mit dem baulichen Erbe. Allen Forderungen des Denkmalschutzes wird selbstverständlich Rechnung getragen – gleichzeitig entstehen Lebensräume, die im neuesten technischen Standard umgesetzt werden und eine exklusive Verbindung zwischen Tradition und Moderne eingehen.

Der Grundriss jeder Wohnung und jedes Hauses entsteht in enger Zusammenarbeit mit den späteren Nutzern, sodass architektonische und stilistische Solitäre entstehen.

Einzigster Maßstab dabei ist, dem Eigentümer ungewöhnliche Lösungen für sein Wunsch-Domizil zu bieten, die Wirtschaftlichkeit und Nutzen optimal mit höchster Qualität und gestalterischer Perfektion verbinden.

Der scheinbare Kontrast zwischen Alt und Neu wird aufgelöst – aus einem denkmalgeschützten Objekt wird eine harmonische Verbindung zwischen gestern und morgen.

Der Architekt Dipl. Ing. Stephan Otto hat für die GRUNDWERT die Baugenehmigungsplanung erstellt. Der Käufer ist in der Wahl des Architekten für die Werkplanung und den Ausbau darüber hinaus vollständig frei.



„Schöner Wohnen“
02/2009





SCHÖNER WOHNEN: REALISIERTE OBJEKTE





REFERENZOBJEKTE

Wir meinen: Das kann sich sehen lassen! Machen Sie sich ein Bild von unserer Arbeit, unserem Verständnis von modernem und stilvollem Wohnen.

Bereits realisierte Rheinische Vierkanthöfe in verschiedenen Funktionen:

Gut Sophienhof
Gut Marienhof
Gut Holdhof
Gut Quettinghof
Gut Fettenhof
Gut Steineuerhof

Denkmalgeschützte Objekte verlangen eine besondere Sorgfalt in der Auswahl der Materialien, dem Gestaltungskonzept und schließlich bei der Vermarktung. Die GRUNDWERT Immobilien GmbH verfügt über dieses Know-how und langjährige Erfahrungen.

Gern informieren wir Sie ausführlich über unser Konzept und aktuelle Angebote wie den Tillmannshof in Dirmerzheim.





VON DER VISION ZUM KONKRETEN PLAN

Folgt das äußere Erscheinungsbild des Tillmannshofs konsequent den Vorgaben des Denkmalschutzes, bieten sich beim Innenausbau der elf Lofthäuser und drei Eigentumswohnungen im Herrenhaus dem Kunden alle Möglichkeiten einer persönlichen Gestaltung.

Unter Berücksichtigung der Statik der jeweiligen Häuser können so höchst individuelle Grundrisse erstellt werden, die optimal auf die Bedürfnisse der neuen Eigentümer abgestimmt sind.

Großzügig gestaltete Wohnflächen und flexible Grundrisse machen den Tillmannshof besonders für Familien attraktiv. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer Vielzahl von Freiflächen bei gleichzeitiger Nähe zu urbanen Zentren entlang des Rheins macht den Tillmannshof ganz sicher auch zu Ihrem „Objekt der Begierde“.



DAS KAUFANGEBOT MIT SEINEN VORTEILEN IM ÜBERBLICK

Projekt

Das Kaufangebot umfasst 11 Gutshäuser mit Loft-Charakter sowie 3 Eigentumswohnungen im Herrenhaus des Ritterguts Tillmannshof. Der rheinische Vierkanthof steht unter Denkmalschutz und liegt in Erftstadt-Dirmerzheim. Die Wohnungen haben Flächen zwischen 93 m² und 184 m².

Lage

Das Rittergut Tillmannshof liegt am Ortsrand von Dirmerzheim. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 14.500 m². Das Anwesen ist von weitläufigen Wiesen umgeben. In unmittelbarer Nähe der Gutshofanlage und der Lofthäuser bzw. des Herrenhauses befindet sich der Golfclub Burg Konradsheim; die Golfbahnen 2 bis 8 verlaufen direkt am Ortsrand von Dirmerzheim.

Infrastruktur

Waren des täglichen Bedarfs sind direkt in Dirmerzheim erhältlich, im benachbarten Lechenich bzw. Gymnich finden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen stehen ebenfalls in der Nähe zur Verfügung.

Verkehrsanbindungen

In südlicher Richtung sind über die Landstraße 162 sowohl der Golfclub Burg Konradsheim als auch das Zentrum von Erftstadt-Lechenich erreichbar. Nördlich von Dirmerzheim kreuzt die Straße 162 die Landstraße 495, die einen direkten Autobahnzubringer zur BAB 1 herstellt. Von dort ist man in wenigen Autominuten am Autobahnkreuz Köln-West – in entgegengesetzter Fahrtrichtung auf der A61 in Richtung Koblenz. Das Autobahnkreuz Kerpen schafft eine Verbindung zur Autobahn A4 Köln-Aachen.

Kaufangebot

Die GRUNDWERT Immobilien GmbH bietet 14 unrenovierte Einheiten mit beurkundeter Teilungserklärung zum Kauf an. Im Kaufpreis sind folgende Leistungen enthalten:

Komplette Bauantragsplanung nach umfassender denkmalpflegerischer, bodendenkmalpflegerischer und baurechtlicher Abstimmung der geplanten Renovierungsmaßnahmen, Errichtung der Bodenplatte und der Brandschutzwände für jede Einheit sowie Fertigstellung der Außenanlagen, der Garageneinheiten und der Stellplätze

Die Zahlung des Kaufpreises ist an die Erteilung der Baugenehmigung – in einem zweiten Abschnitt an die sachgerechte Abnahme der vorgenannten Leistungen – geknüpft.

Architektur

Die erworbene Einheit kann von jedem Käufer nach individuellen Wünschen gestaltet werden. Diese Flexibilität lässt (fast) jeden Wohntraum Wirklichkeit werden. Die eingereichte Baugenehmigung basiert auf den Planungen des Architekturbüros Stephan Otto. Dessen Team verfügt über langjährige Erfahrungen in der Sanierung von Gutshöfen und der Erstellung von Loftwohnungen. Beispiele bereits realisierter Projekte finden Sie auf Seite 20. Wenn gewünscht kann eine Vereinbarung zum Innenausbau ebenfalls mit dem Architekturbüro Stephan Otto abgeschlossen werden. Dem Käufer steht es frei, auch einen Architekten seiner Wahl zu beauftragen.

Erfahrung

In das Projekt ‚Rittergut Tillmannshof‘ fließen Erfahrungen aus über 30 Jahren der Sanierung von über 20 rheinischen Gutshöfen rund um Köln ein. Mit dem Architekturbüro Stephan Otto sind während der letzten Jahre sechs dieser Gutshöfe in Wohnungen umgenutzt und zu attraktiven Loftwohnungen ausgebaut worden.

Denkmalschutz

Sowohl Eigentümer als auch Kapitalanleger, die ihre Einheit vermieten, erhalten hohe Steuerersparnisse durch einkommenssteuerliche Denkmalschutzabschreibung gemäß § 40 DsChG in Verbindung mit § 7i und 10f EstG. Die in jede Einheit investierten Erstellungskosten können über einen Zeitraum von zehn bzw. 12 Jahren als Werbungskosten oder Sonderausgaben steuermindernd in die Einkommenssteuererklärung geltend gemacht werden.

Sachwerte

Die Käufer investieren in einen exklusiven Sachwert – ausgestattet mit der grundbuchlichen Sicherheit einer Immobilie sowie Inflationsschutz und Wertsteigerungspotential. Hinzu kommen Steuervergünstigungen durch die Denkmalschutz-Sonderabschreibungen. Die Erfahrung zeigt, dass Immobilienbesitz maßgeblich zu Vermögensbildung und Besitzstandsicherung beigetragen haben.

Investitionszeitpunkt

Das historisch niedrige Zinsniveau, eine ansteigende Inflationsrate und die aktuelle Diskussion um die Sicherheit des Euros bzw. die Sicherheit von Geldanlagen führen zu hoher Nachfrage und Wertstabilität von Sachwerten.

KONTAKT

GRUNDWERT Immobilien GmbH

Dürener Straße 241
50931 Köln

Telefon +49 221 973 20-0
Telefax +49 221 973 20-20

info@grundwert-koeln.de
www.grundwert-koeln.de

IMPRESSUM

Initiator und Herausgeber:

GRUNDWERT Immobilien GmbH

Dürener Straße 241
50931 Köln
www.grundwert-koeln.de

Umsetzung:

redhead solutions

Hölderlinstraße 87-89
50858 Köln
www.redhead-solutions.de

Bildnachweis

Philippe Krükel, Foto Titz, Schöner Wohnen, Fotolia

Farbige Darstellungen im Prospekt bestehen nur aus grafischen Gründen und sind unverbindlich für die Bauausführung. Die Haftung und die Richtigkeit dieser Angaben oder die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die verwendeten Fotos und Illustrationen stellen Beispiele dar, die in diesem Objekt nicht vorhanden sind. Der Leistungsumfang wird durch die notarielle Leistungsbeschreibung und die geschlossenen Verträge und nicht durch den Prospekt bestimmt.





DENKMAL

