

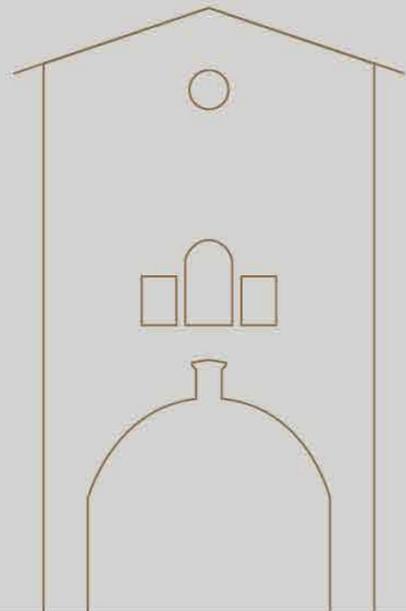
GUT ZUM HOF

Überraschend höflich

Hofmagazin

HÖFLICH LEBEN

GUT
ZUM
HOF



Außenvisualisierung Gut zum Hof

Die im Prospekt dargestellten Visualisierungen geben beispielhaft den sorgfältig geplanten Stand der Projektentwicklung und des Genehmigungsverfahrens zum Datum der Prospekt-Erstellung wieder. Diese dargestellten Planungen können sich im Rahmen des laufenden Baugenehmigungsverfahrens und der weiteren Abstimmungen mit den Denkmalbehörden noch ändern und stehen unter Vorbehalt.



LUFTIGER
EINBLICK





WERTE
BEWAHREN
WERTE
SCHAFFEN

DÜSSELDORF-HUBBELRATH EXPONIERTE LAGE

ENTFERNUNGEN

Gut zum Hof liegt im
Drei-Städte-Eck Düsseldorf -
Mettmann - Ratingen
Ratingen > 1 km
Mettmann > 1 km
Düsseldorfs "Kö" > 18 km

AUTOBAHNEN

A 3 > 6 km
Abfahrt Mettmann
A 44 > 4 km
Abfahrt Ratingen-Schwarzbach
A 44 > 5,5 km
Abfahrt Ratingen-Ost

FLUGHÄFEN

Flughafen Düsseldorf
> nur 11 km
Flughafen Mönchengladbach
> 42 km
Flughafen Köln/Bonn
> 52 km

BUSANBINDUNG

Bus-Linie 749
Haltestelle "Am Kreuzweg"
(an Einfahrt zu Gut zum Hof)
bis Düsseldorf-Kaiserswerth
> nur 35 Minuten

METROPOLREGION

Die Metropolregion
Rhein-Ruhr ist eines der
größten europäischen
Wirtschaftszentren
11,4 Mio. Einwohner
100.000 Unternehmen

BRANCHEN

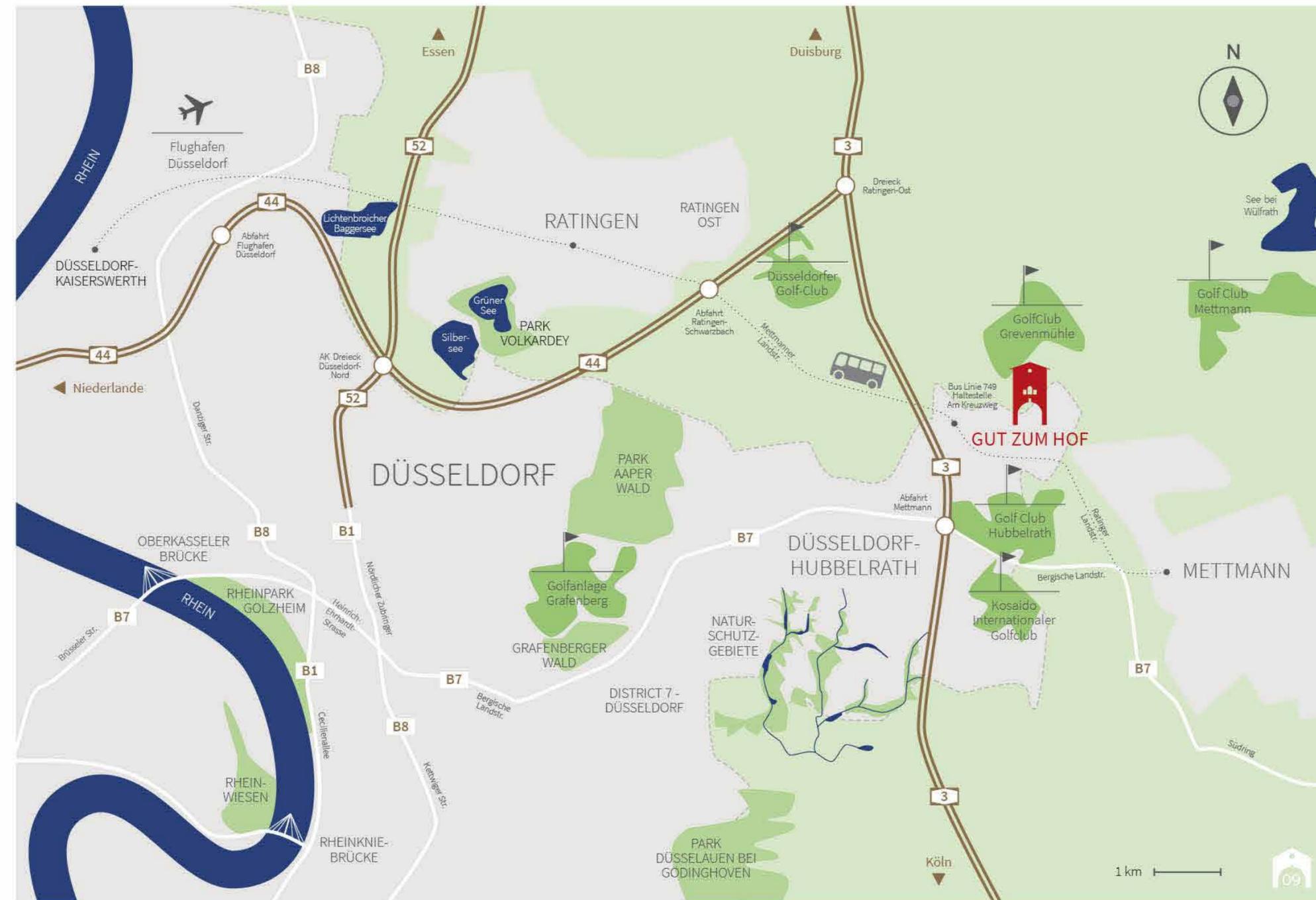
Banken & Beratungen
Biotechnologie
Digitale Wirtschaft
Industrie & Handel
Kreativwirtschaft
Mode

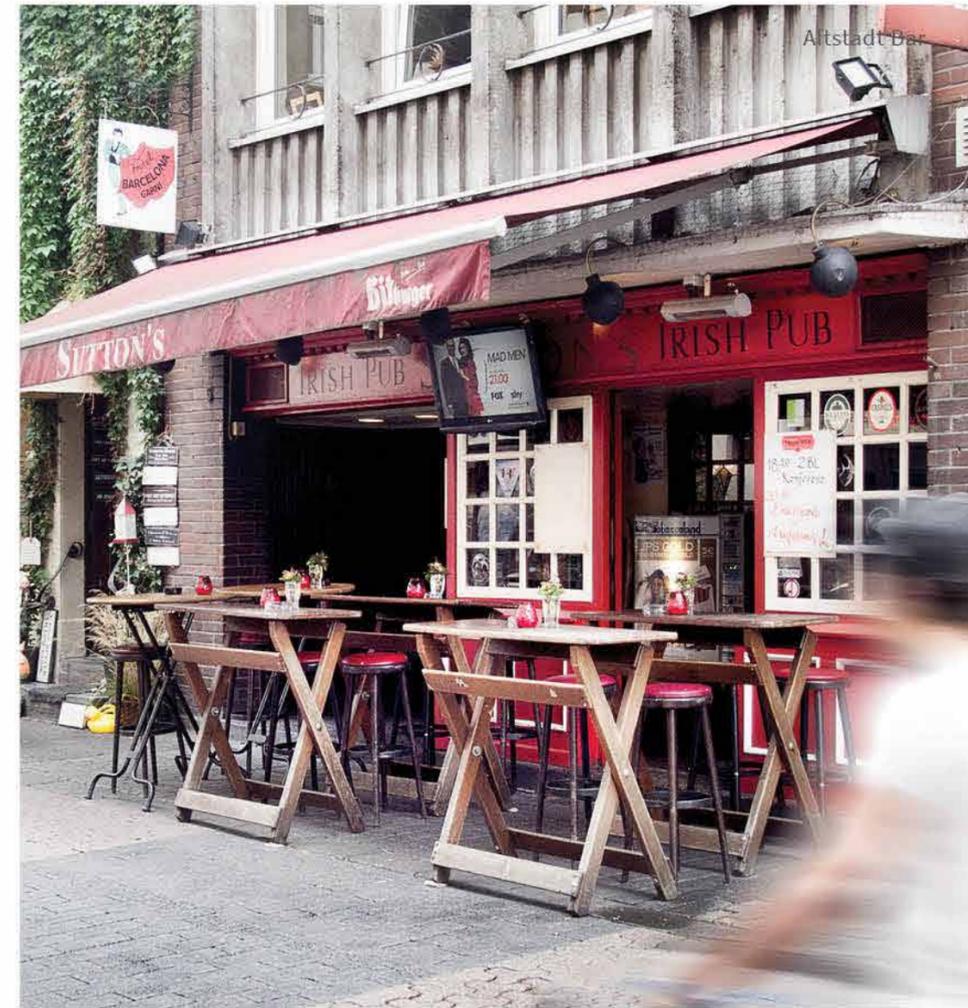
WIRTSCHAFT

Unternehmen
im Gewerbegebiet
Ratingen-Ost
z.B. Capgemini
Esprit
SAP

NATURSCHUTZGEBIETE

Aaper Wald
Grafenberger Wald
Hubbelrather Bachtal
Laubachtal
Pillebachtal
Rotthäuser Bachtal
uvm.





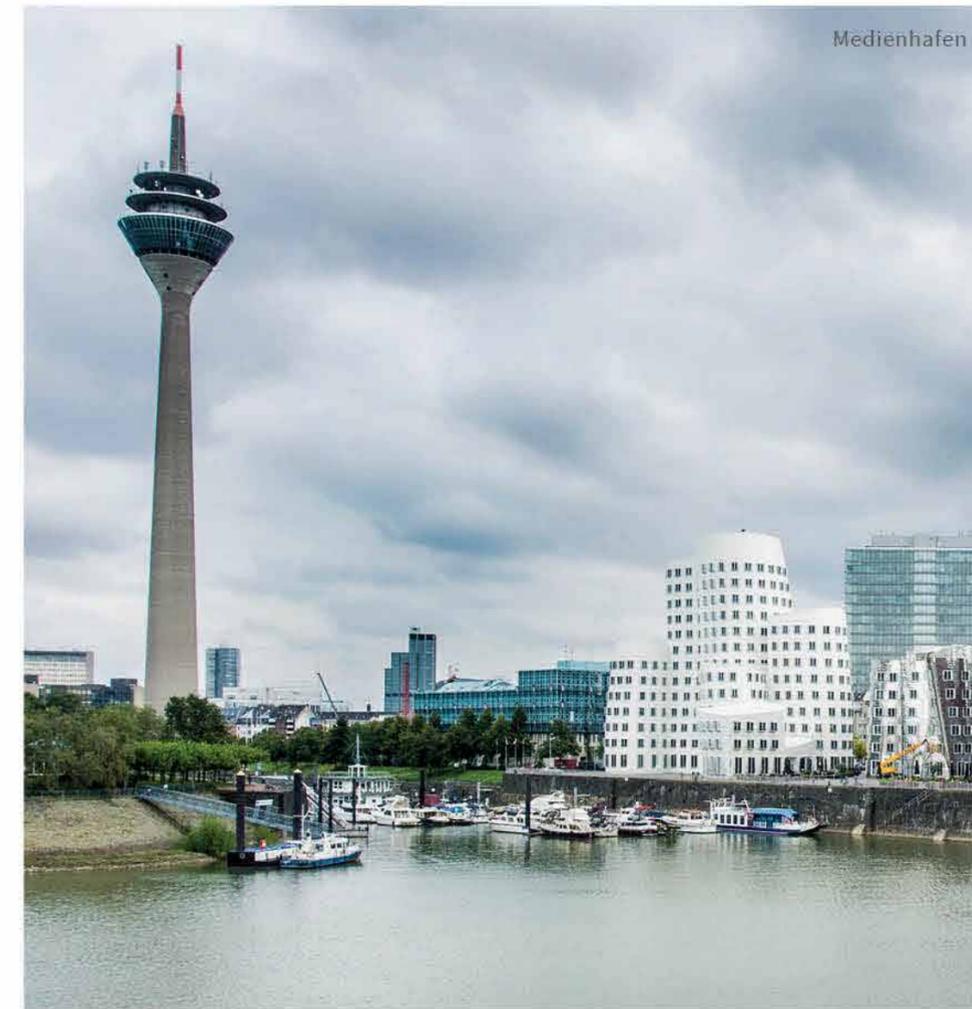
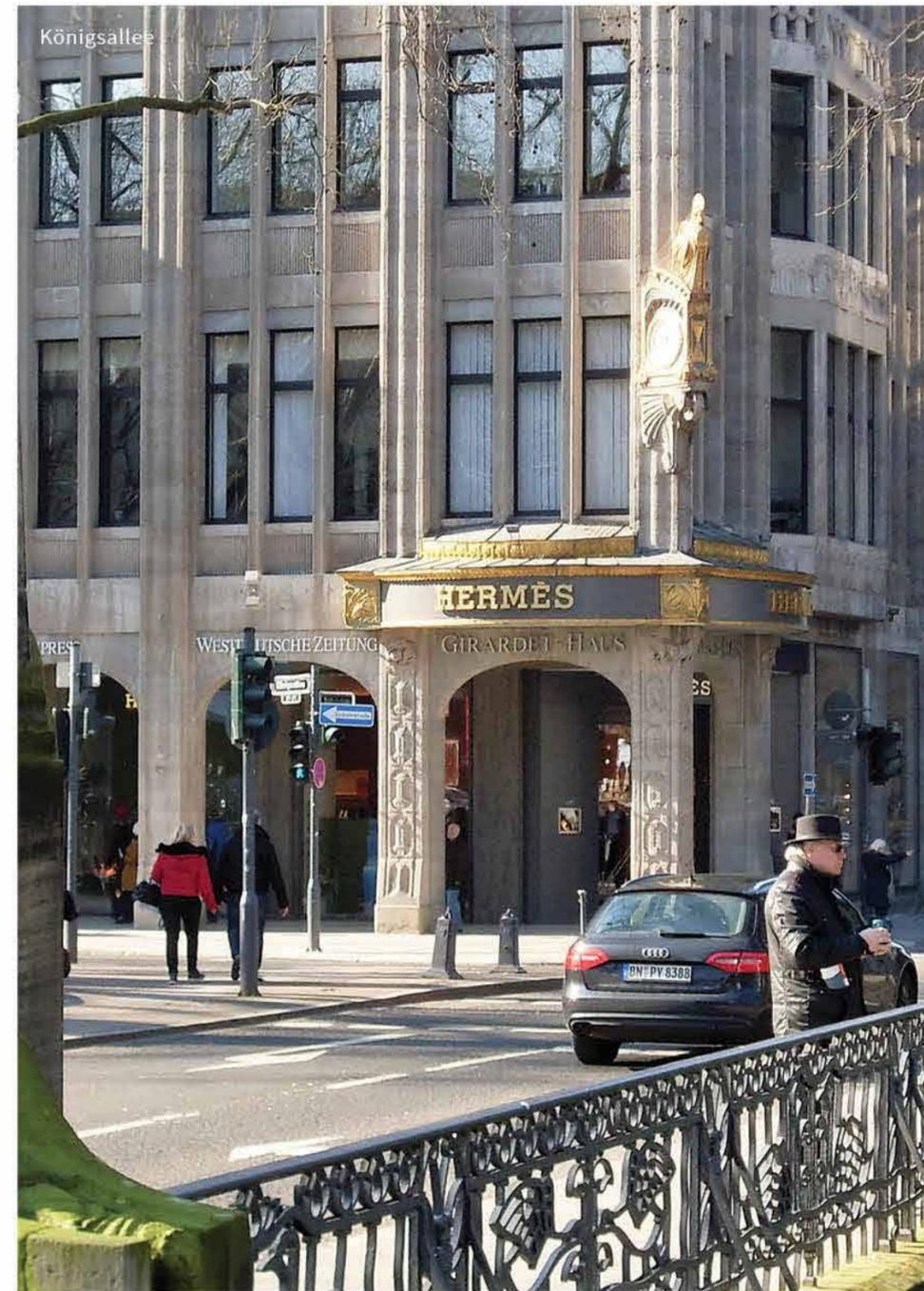
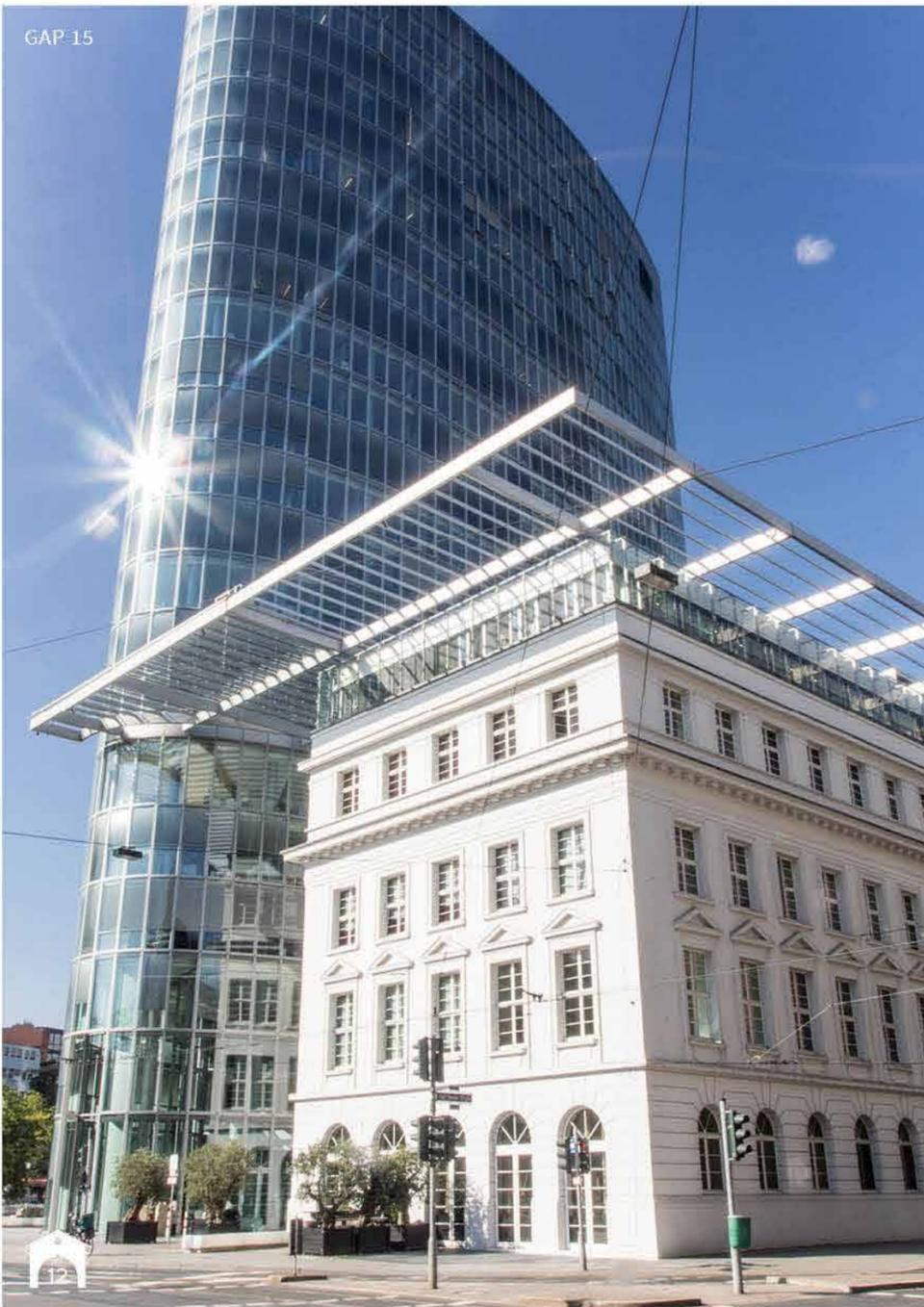
DÜSSELDORF STADT DER GEGENSÄTZE

Landeshauptstadt
Nordrhein-Westfalens

612.178 Einwohner

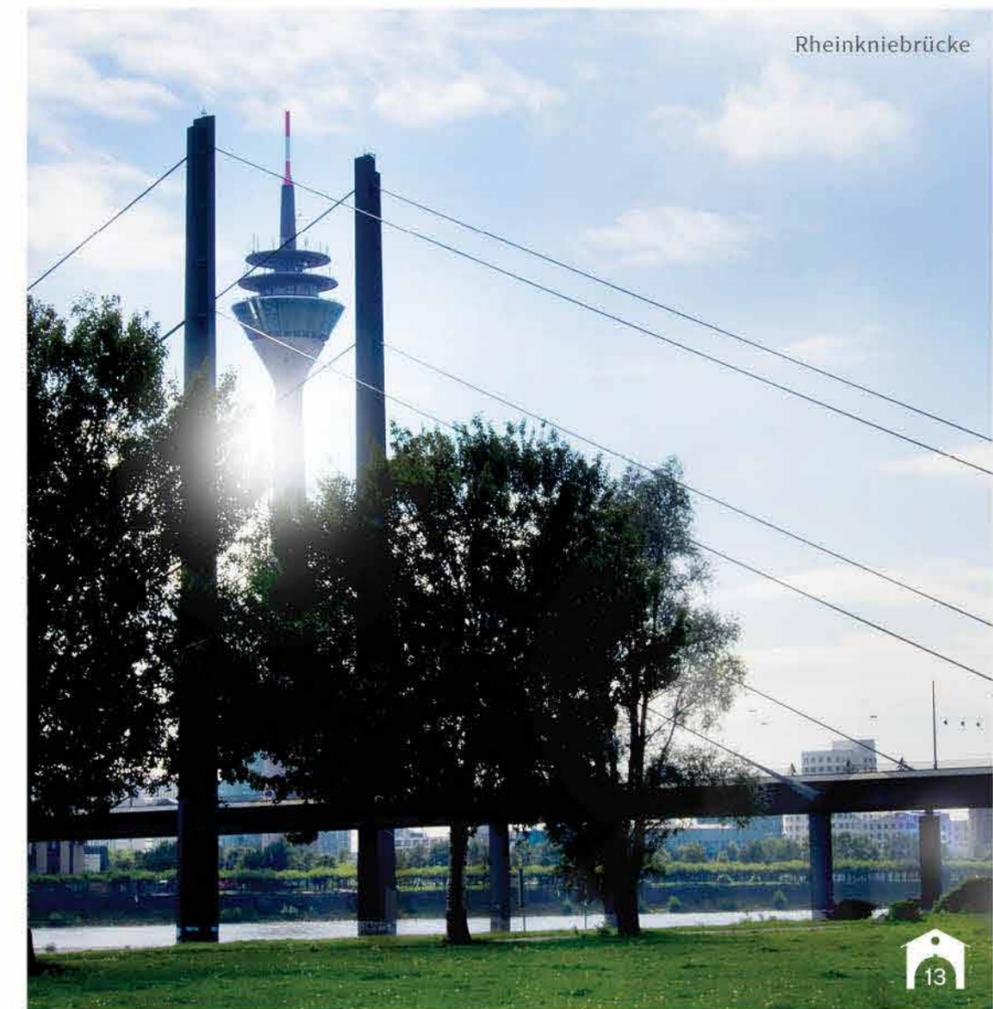
Wärme und
Herzlichkeit
versus ...

6.500 Japaner in Deutschlands
einzigem Japantown



DÜSSELDORF
STADT DER GEGENSÄTZE

... Glanz und
Glamour





HUBBELRATH
AUS
LIEBE
ZUR
NATUR



DÜSSELDORF-HUBBELRATH IST LEBENSWEHT



WOHNEN

Hubbelrath gehört zu den reichsten Stadtteilen Düsseldorfs
Exklusive Wohngegend
Großzügige Grundstücke in Villenarchitektur



STADTTEIL

Flächenmäßig größter Stadtteil Düsseldorfs
Eingemeindung 1975
13,79 km²
1.722 Einwohner (Stand 2016)



NATUR

80 % der Fläche besteht aus Wiesen, Feldern, Wäldern und Teichen
Bessere Luft zum Atmen als das in der Niederung gelegene Zentrum Düsseldorfs



DENKMALSCHUTZ

Denkmalschutz im Naturschutzgebiet von Düsseldorf
Gut zum Hof befindet sich in einem solchen
Gut zum Hof ist ein echtes Unikat



SPORT & FREIZEIT

Golfclubs
Hundeschulen
Reit- und Fahrvereine
Wandern



TÄGLICHER BEDARF

Bioladen Gut Aue
Imkerei Gut Poßberg
Nahversorgungszentrum in Knittkuhl
Supermärkte in Mettmann



GASTRONOMIE

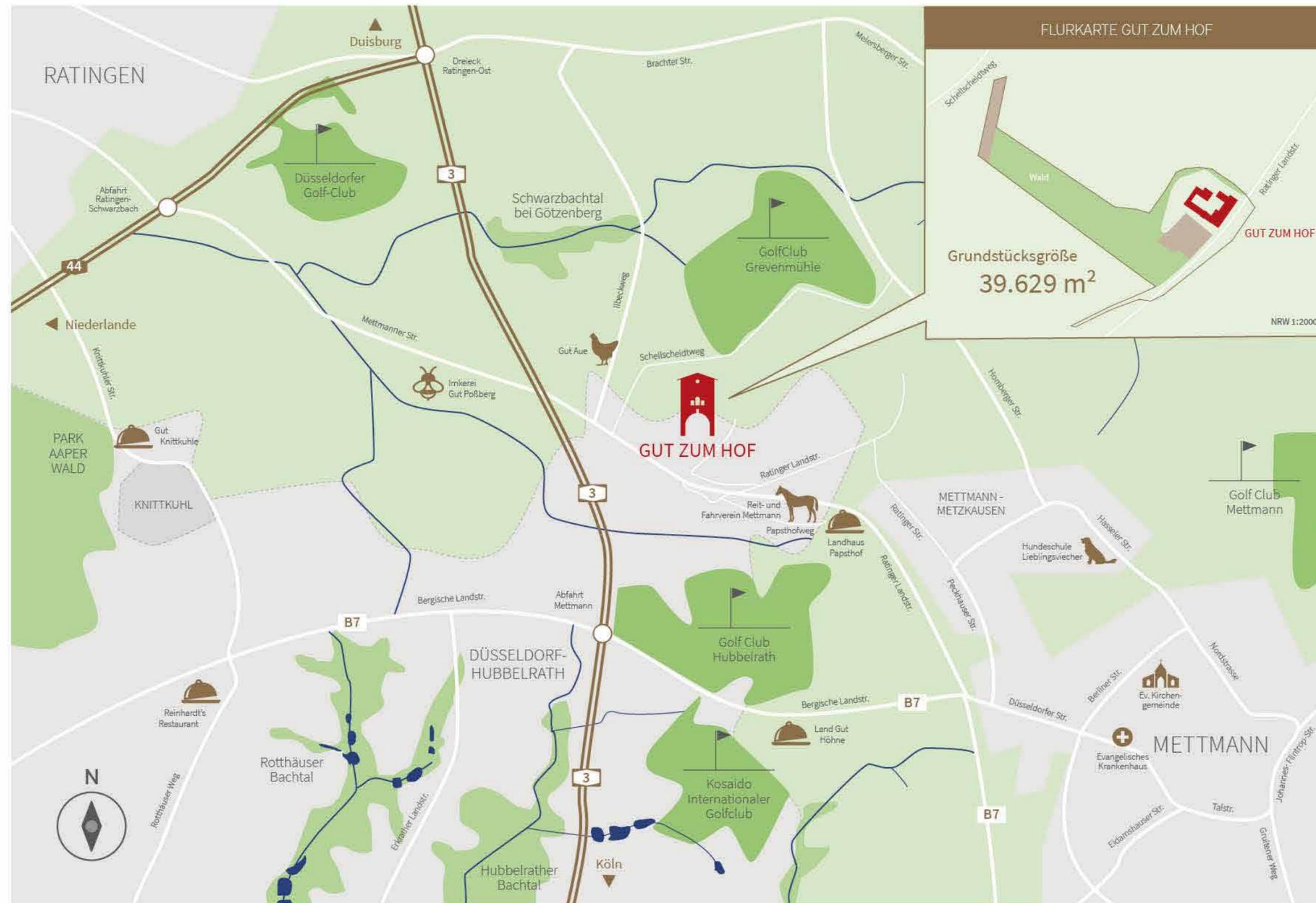
Gut Knittkuhle
Land Gut Höhne
Landhaus Papsthoof
Reinhardt's Restaurant

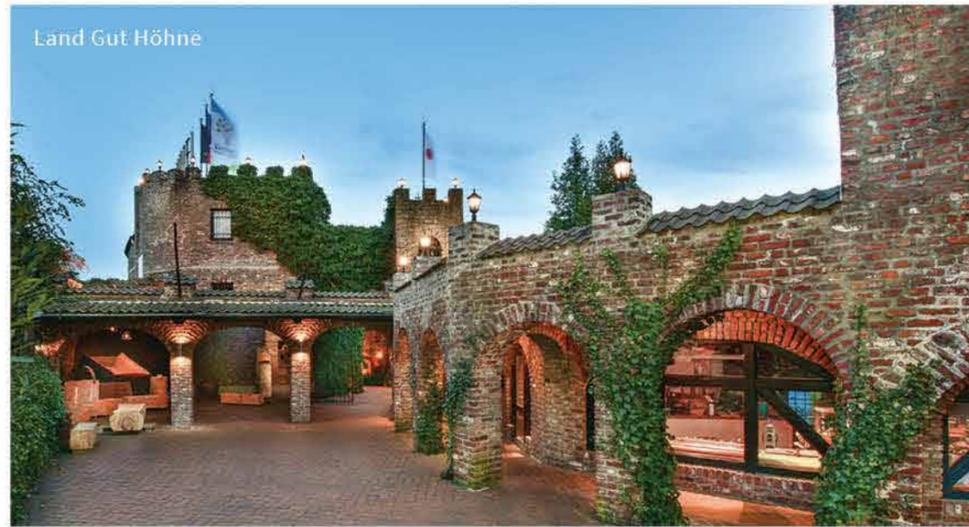


GESUNDHEIT & SOZIALES

Schulen, Kindergärten
Ärzte, Hospital
Freiwillige Feuerwehr
... alles nah, alles da

Und die Vorzüge der Landeshauptstadt Düsseldorf so nah



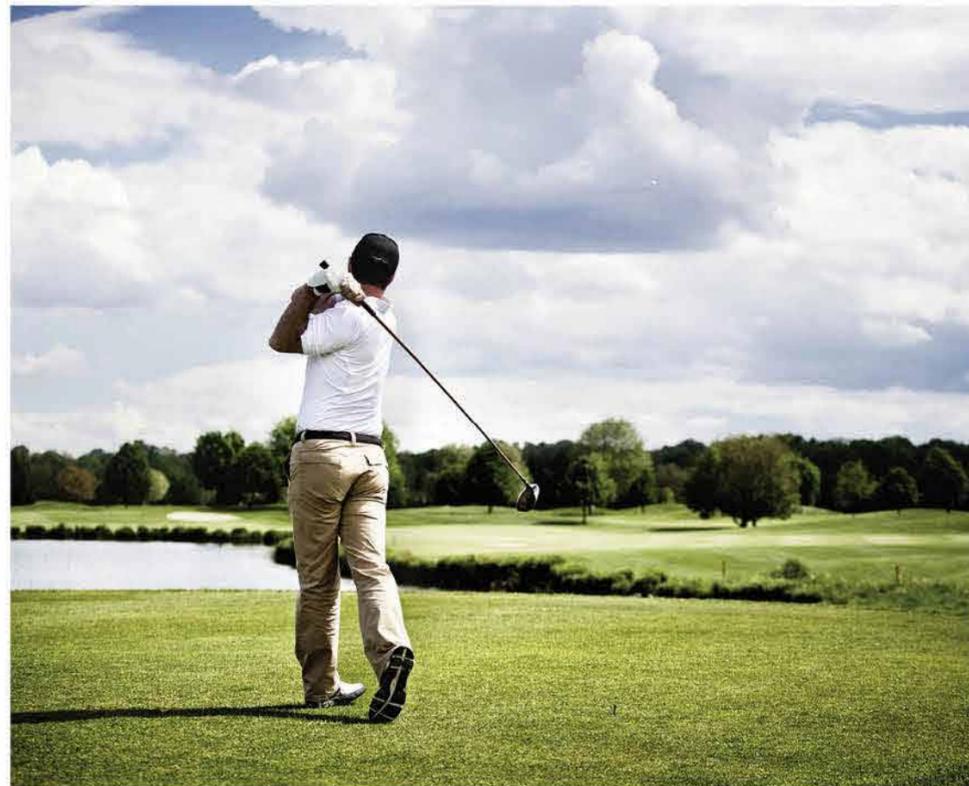


Land Gut Höhné

FREIZEIT

SPORT & GENUSS

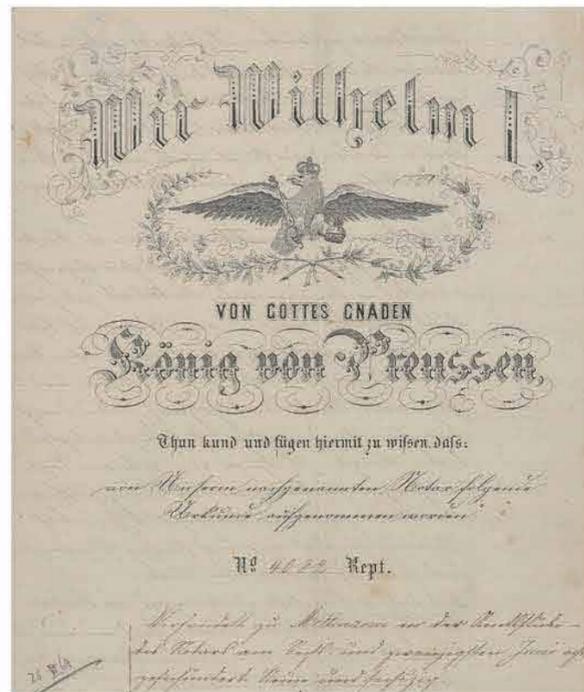
IN HUBBELRATH




GOLFCLUBS

- Im Umkreis von 7 km ...
- Düsseldorfer Golf-Club e.V.
- Golfclub Düsseldorf Grafenberg e.V.
- Golfclub Grevenmühle e.V.
- Golfclub Haan-Düsseltal e.V.
- Golf Club Hubbelrath e.V.
- Golfclub Mettmann e.V.
- KOSAIDO Golfclub Düsseldorf e.V.
- Weitere 20 Golfclubs unter 25 km Entfernung

IM WANDEL DER ZEIT ...



Wilhelm I König von Preussen
und deutscher Kaiser

1869

Mit Urkunde vom 20.12.1869
des königlichen Notars von Wilhelm I,
König von Preussen, erwerben die
Gebrüder Stinshoff erstmals Gut zum Hof
in Hubbelrath.

Die Gebrüder Stinshoff blieben
kinderlos. Der Hof blieb jedoch im Besitz
der Familie, den letzten Eigentümern
vor der bau- und denkmalwert.



Ein Juwel
von gestern ...



Außensvisualisierung Gut zum Hof

... wird zum
Diamant
von morgen

10 GUTE GRÜNDE

1 SOLIDER SACHWERT
mit Inflationsschutz

2 INVESTITION
in die richtige Lage

3 QUALITÄT
des Mietobjektes mit
einzigartiger Architektur

4 GUTE VERMIETBARKEIT
durch Loft-Wohnungen und
Solitär-Charakter

5 FESTPREIS
im Bauträgervertrag

6 WIRTSCHAFTLICHKEIT
durch Mieteinnahmen und
mögliche Steuervorteile

7 RENDITE
wird durch Steuervorteile aus
Denkmal-AfA erhöht

8 INITIATOR
mit Erfahrung eines Experten-
teams im Denkmalschutz

9 GRUNDSÄTZLICH
GUTER WIEDERVERKAUF
für exklusive Denkmalobjekte

10 RARITÄT
Es gibt viele Wohnungen,
aber wenige Lofts und
denkmalgeschützte Gutshöfe

Außenvisualisierung Gut zum Hof, Innenhof



TOLLER PLAN

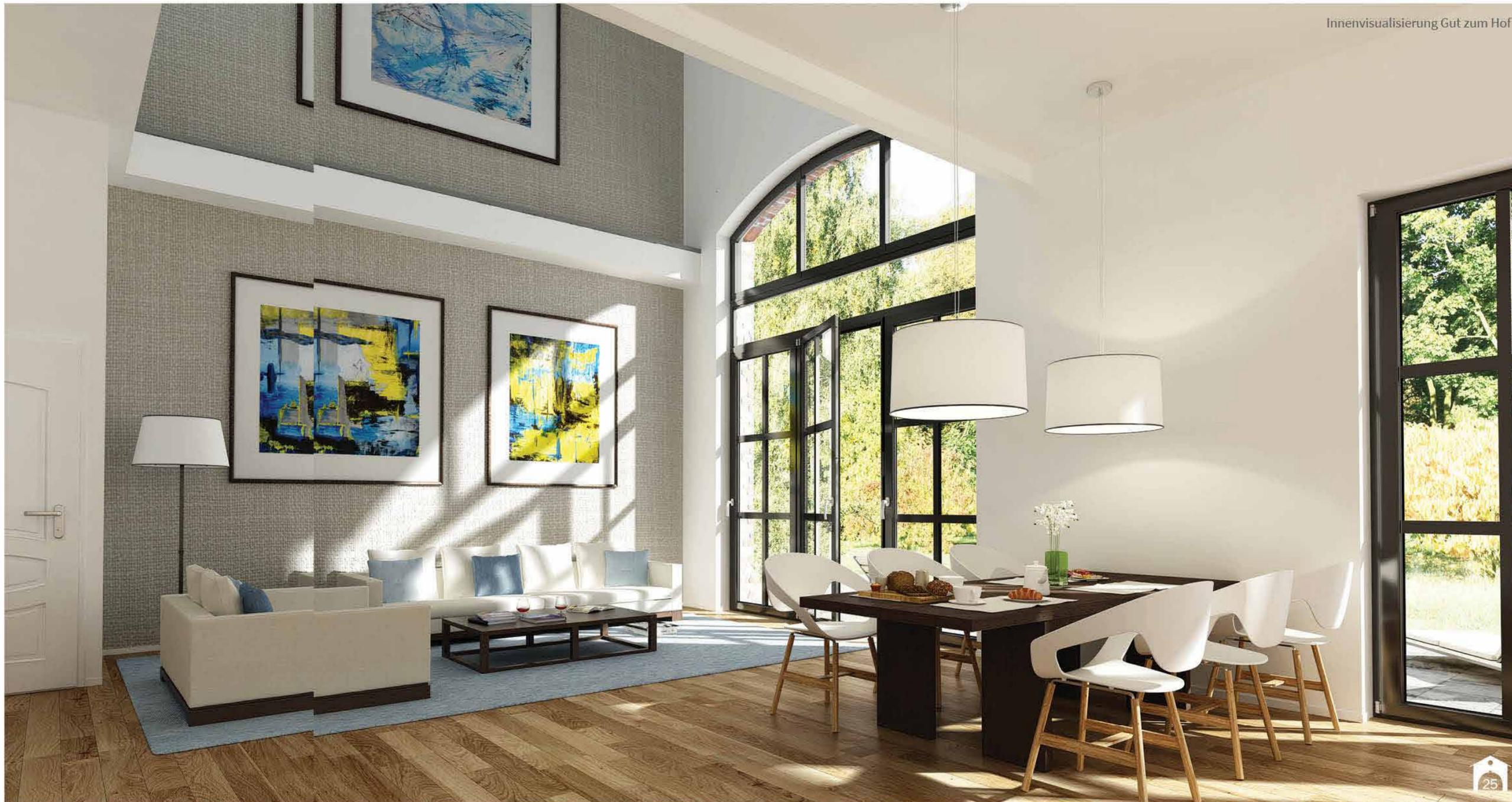


LUST AUF LOFT

FREUDE BEIM
BETRACHTEN
BEGEISTERUNG BEIM
WOHNEN

Loft-Wohnungen mit Deckenhöhen,
die teilweise über zwei Geschosse reichen,
sorgen für unvergleichliche Atmosphäre
und Großzügigkeit.

Ein Wohngefühl, das seinesgleichen
sucht und eine befreiende Wirkung für
Geist und Seele schenkt.





WOHNEN WIE SIE ES MÖGEN

Individuelle Wünsche werden bei
Innenraumgestaltung und Materialien
gern berücksichtigt.

Die Planung und Baubeschreibung sichert
schlüsselfertige Wunschimmobilien. Der Käufer
erhält ein Immobilien-Sorglos-Paket.



UND JETZT KONKRET BITTE

EG



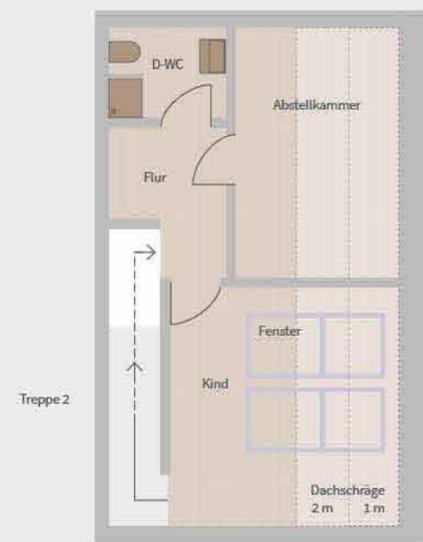
Entwurf. Alle Pläne und Maße unter Vorbehalt.

1. OG



Entwurf. Alle Pläne und Maße unter Vorbehalt.

2. OG



Entwurf. Alle Pläne und Maße unter Vorbehalt.

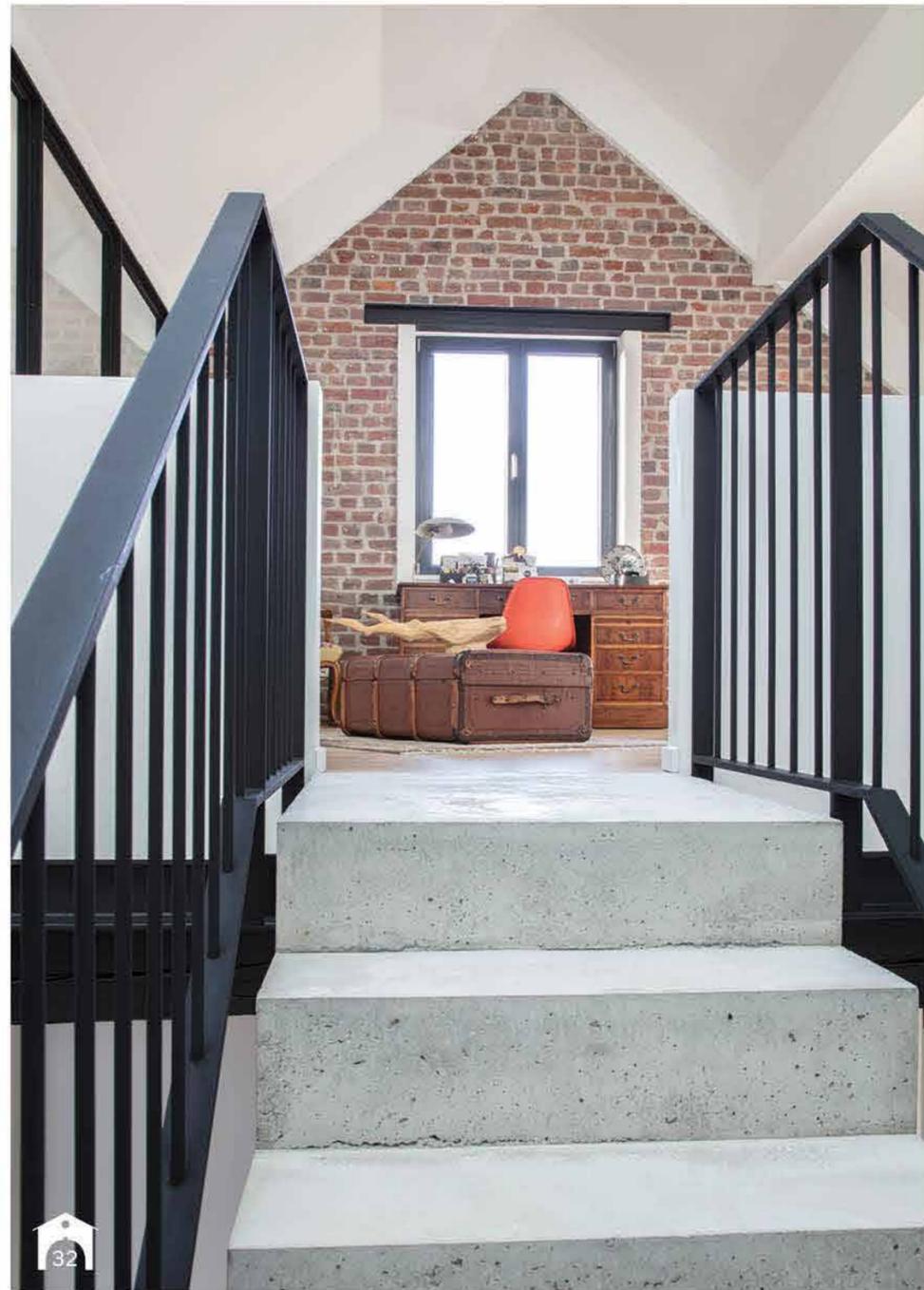
Exemplarischer Grundriss der Wohneinheit 16



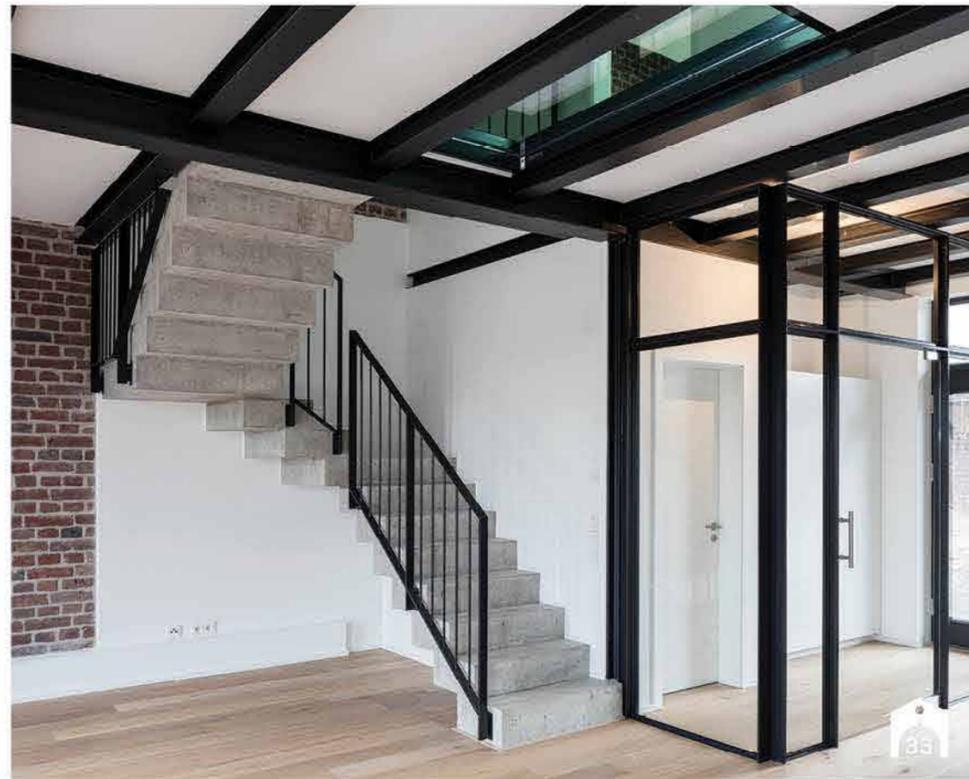
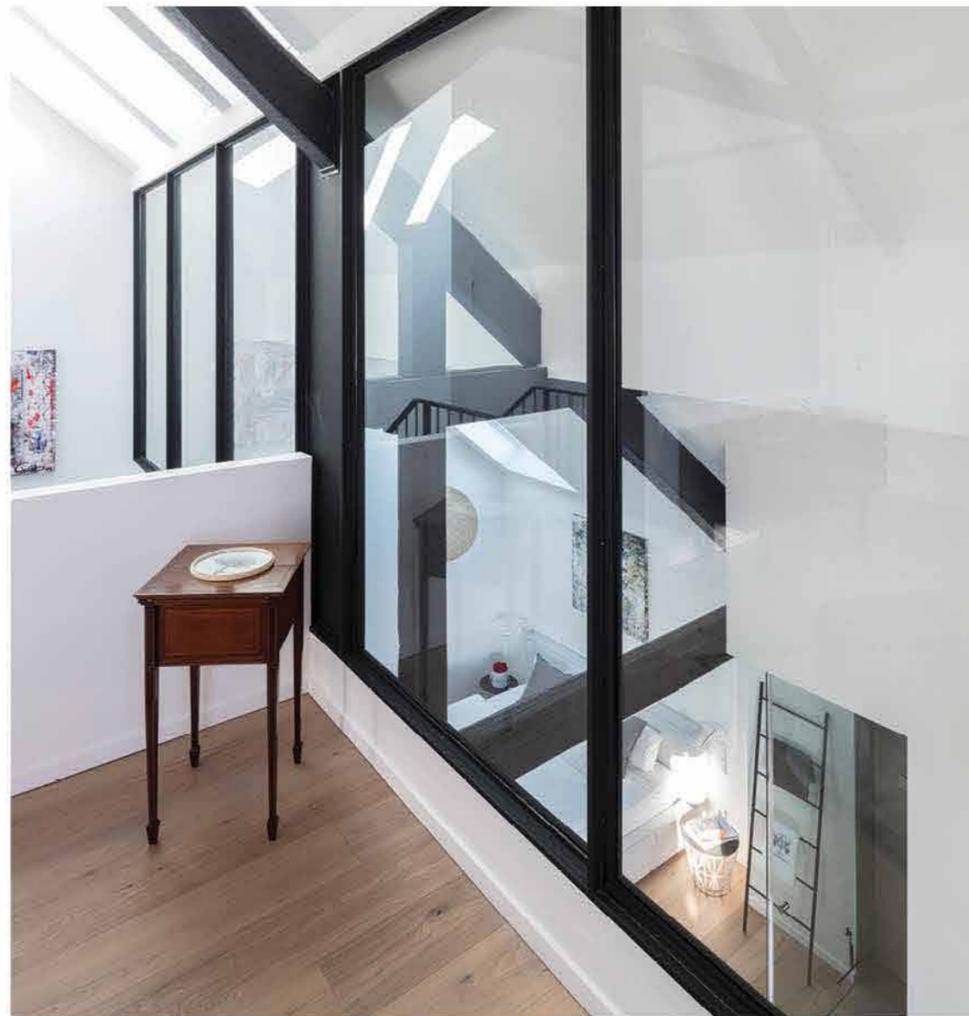
DAS KANN SICH
SEHEN LASSEN

REALISIERTE
PROJEKTE





HIGHLIGHTS DER ARCHITEKTUR





BAU- UND DENKMALWERT
IHR ERFAHRENER PARTNER



UNSER LEITMOTIV

Wir wollen mit Qualität und Kreativität überzeugen.
Unsere restaurierten Baudenkmäler sollen für Zufriedenheit bei unseren Kunden sorgen und ein Referenzobjekt für die Zukunft darstellen.

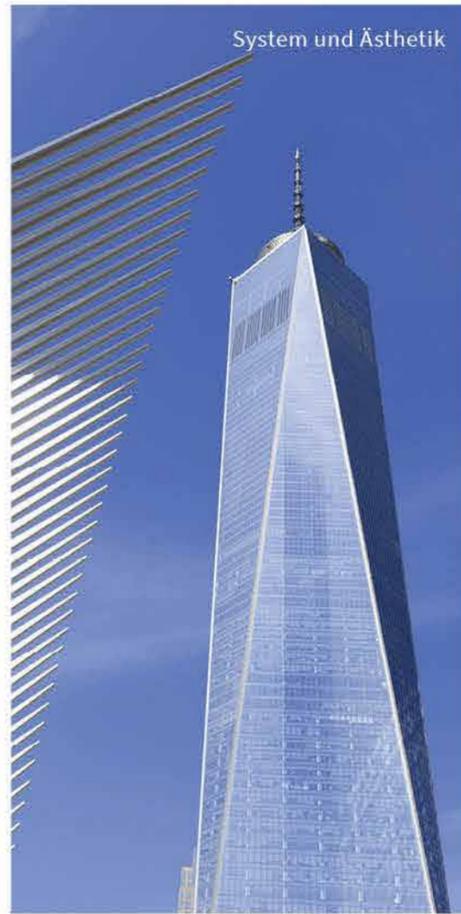


Die bau- und denkmalwert bauräger GmbH restauriert denkmalgeschützte Objekte in attraktiven Lagen. Daraus entsteht Architektur, die für Käufer und Bewohner gleichermaßen das Besondere verkörpert. Lassen Sie sich von uns in eine Welt der Symbiose aus Historie und Zukunft, aus alter und neuer Baukunst, aus natürlicher Farbgebung und visionärer Architektur entführen.

Unsere Gesellschafter und fest eingebundenen Kooperationspartner verfügen über jahrzehntelange Erfahrung von über 80 Denkmal-Immobilien, vorwiegend im Großraum Köln. Eine Erfahrung, die Ihnen zugute kommt.



DIE POHL-GRUPPE
UNSER STARKER PARTNER



Die POHL-Gruppe ist Mehrheitsgesellschafter der bau- und denkmalwert bauräger GmbH.

POHL-Fassaden prägen das Stadtbild zahlreicher Metropolen in der ganzen Welt. Seit fast sechs Jahrzehnten und in der dritten Generation fest unter Familienführung hat sich die POHL-Gruppe einen festen Platz an der Weltspitze erarbeitet. Internationale Stararchitekten setzen auf das hervorragende Know-how und die langjährige Erfahrung in der Fassadengestaltung. Mittlerweile gilt das Kölner Unternehmen als einer der Weltmarktführer für hochwertige, maßgefertigte Metallfassaden.

FAKTEN

1956 von Heinrich Pohl als Stellmacherei gegründet
500 Mitarbeiter in sechs Produktionsstätten in Deutschland
Niederlassung in Salt Lake City (USA)

REFERENZEN

One World Trade Center, New York
Spaceport America, New Mexico
Mercury City, Moskau
Tower Penthouse, Moskau
New Providence Wharf, London
Ontario Tower, London
One Island East, Hong Kong
Apple Store, Dubai

ARCHITEKTEN

Cesar Pelli
Norman Foster
Richard Meyer
Frank Gehry
Skidmore, Owings & Merrill



DAS PROJEKT

KURZ & BÜNDIG

PROJEKT

Denkmalgeschützte Gutshofanlage „Gut zum Hof“ im bevorzugten Stadtteil Hubbelrath in Düsseldorf mit guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

ANSCHRIFT

Ratinger Landstraße 80 bis 90 a
in 40629 Düsseldorf

BAUJAHR UND HISTORIE

Die geschlossene Gutshofanlage – vierflügelige Backstein-Hofanlage bestehend aus Herrenhaus, Stallungen, Scheune und weiteren Wirtschaftsbauten und einer Toreinfahrt wurde um das Jahr 1877 erbaut, inschriftlich datiert im Keilstein des Torhauses, bereits aber urkundlich seit 1611 als Hof bekannt.

DENKMALSCHUTZ

Die Hofanlage ist ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes NRW. Die Hofanlage ist in die Denkmalliste der Stadt Düsseldorf unter der laufenden Nummer 01451 seit dem 08.10.1999 eingetragen.

ANZAHL DER GUTSHÄUSER

Der historische Gutshof selbst wird in 21 Wohnungen, in Gutshäuser – Hausscheiben in der Hofanlage – und in Lofts aufgeteilt.

STELLPLÄTZE

Unter der Scheune und dem Innenhof wird eine Tiefgarage mit 33 Tiefgaragenplätzen erstellt.

GRÖSSE DER WOHN EINHEITEN

Die größtenteils als Loft-Gutshäuser ausgestalteten, großzügigen Wohneinheiten haben Wohnflächen von 73 bis 205 Quadratmetern, die Neubau-Gutshäuser 73 und 152 m².

MIETEN

Die Mieten liegen erfahrungsgemäß bei denkmalgeschützten Gutshöfen deutlich über dem Durchschnitt der umliegend erzielten Mieten. Dies basiert auf der Güte der Bauausführung und der außergewöhnlichen Architektur der Loftwohnungen.

QUALITÄTSKONTROLLE

Der Baufortschritt und die Bauqualität werden durch qualifizierte Fachleute und Ingenieurbüros überwacht. Alle Fachleute verfügen über langjährige Erfahrung bei der Überwachung von Bauvorhaben oder denkmalgeschützten Gebäuden. Kapitalanleger und Eigennutzer erhalten auf der Basis eines Bauträgervertrages ein schlüsselfertiges Objekt. Der Bauträger und Initiator „bau & denkmalwert bauträger GmbH“ mit seinem Expertenteam kann teilweise auf über 30 Jahre Erfahrung zurückblicken und bietet ein Rundum-Dienstleistungs-Paket an. Die Vermietung und Verwaltung wird ebenfalls von qualifizierten Fachfirmen durchgeführt werden.

DIE VERTRÄGE & DEREN ABWICKLUNG

1. VERTRAGLICHE GRUNDLAGE

Eigentümer des Denkmals „Gut zum Hof“ in Düsseldorf-Hubbeltal ist die „bau & denkmalwert bau-träger GmbH“ mit Sitz in Köln (b&d genannt).

Die Architektenplanung des historischen Gutshofs ist in den letzten Monaten bereits in mehreren Sitzungen mit dem Bauamt der Stadt Düsseldorf und der Oberen und Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden; es liegt eine endgültig abgestimmte Planung vor auf der Grundlage eines bereits positiv beschiedenen Bauvorbescheides vor. Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung ist demgemäß eingereicht worden.

Die Baugenehmigung wird voraussichtlich zeitnah bis zum Herbst des Jahres 2017 vorliegen. Nach Vorliegen der Baugenehmigung ist der Baubeginn – abhängig vom Vertriebsstand – nach derzeitiger Erkenntnis Ende 2017 / Beginn 2018 vorgesehen. Mit den Entkernungsarbeiten wurde bereits begonnen.

Im Rahmen der bereits beurkundeten Teilungserklärung ist der „Gut zum Hof“ nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt werden. Jeder Käufer wird nach dieser Erstaufteilung über einen notariell zu beurkundenden Bauträgervertrag eine noch zu restaurierende und herzustellende Wohneinheit im „Gut zum Hof“ erwerben. Bei der Erstellung und Gestaltung dieses Vertrages sind zwingend die käuferschutzenden Vorgaben der MaBV zu beachten, so dass ein umfassender Schutz des Käufers nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sichergestellt ist.

Im Bauträgervertrag verpflichtet sich die b&d insbesondere zur schlüsselfertigen und mangelfreien Erstellung des „Gut zum Hof“ nach den Vorgaben der Teilungserklärung und der Baubeschreibung. Weiter sieht der Bauträgervertrag vor dem Hintergrund der Regelungen der MaBV sieben Zahlungsraten vor. Zahlungen werden nach den zwingenden Käuferschutzvorschriften der MaBV danach erst dann vom Käufer geleistet, wenn zuvor die jeweiligen Bauleistungen vor Ort auch tatsächlich ausgeführt worden sind.

Zur Wahrung des einheitlichen Baubeginns und insbesondere der einheitlichen Fertigstellung und Nutzbarkeit des „Gut zum Hof“ werden die jeweiligen Bauträgerverträge unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass 70 % der Wohneinheiten tatsächlich von der b&d veräußert werden und die Baugenehmigung vorliegt.

2. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV).

3. INVESTITIONSKOSTEN

Die Wohneinheiten werden als frei finanziertes Restaurierungsvorhaben abgewickelt.

a) Der im notariellen Bauträgervertrag vereinbarte Kaufpreis ist für jede Wohneinheit ein Festpreis und umfasst für jede Wohneinheit im Einzelnen die folgenden Einzelkostenpositionen:

- Die Kosten für die schlüsselfertige Errichtung der Wohneinheit gemäß den Vorgaben der Teilungserklärung und der Baubeschreibung,
- die anteiligen Bauabwicklungs- und Bauüberwachungskosten,
- die anteiligen Konzeptions-, Planungs- und Vertriebskosten und
- die anteiligen Kosten für behördliche Gebühren im Zusammenhang mit der Restaurierung des „Gut zum Hof“.

b) Im Kaufpreis nicht enthalten und vom Käufer zu tragen sind:

- die Notar- und Gerichtsgebühren sowie Versicherungskosten und sonstigen städtische Gebühren (voraussichtlich derzeit mindestens 1,5 % des Kaufpreises),
- die Grunderwerbssteuer (derzeit 6,5 % des Kaufpreises),
- die Bauzeitinsen,
- eventuelles Damnum/ Disagio,
- eventuelle Maklercourtage,
- Mehrkosten aufgrund von Sonderwünschen des Käufers.

c) Innenprovision: Die b&d weist hiermit ausdrücklich darauf hin, dass sie den Vertriebsgesellschaften eine Innenprovision in marktüblicher Höhe für den Vertrieb des „Gut zum Hof“ gewährt.

4. HAFTUNG

Sämtliche Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Prospekt wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe überprüft.

Sämtliche Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Stand des Projekts zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe. Für Satz- und/ oder Druckfehler bei Texten und Grundrissen ist eine Haftung vollumfänglich ausgeschlossen.

Vertriebsbeauftragte, die von der b&d mit dem Vertrieb von Gutshäusern/ Wohneinheiten im „Gut zum Hof“ beauftragt sind gelten nicht als Erfüllungsgehilfen der b&d. Für derartige Vertriebsbeauftragte übernimmt die b&d keinerlei Haftung.

Sämtliche Angaben und insbesondere Renditeberechnungen, die von den Vertriebsbeauftragten gemacht und vorgenommen werden, stehen zum Schutz des jeweiligen Kaufinteressenten unter dem Vorbehalt der Prüfung und möglichen Bestätigung durch den über die genauen Einkommensverhältnisse und sämtliche für die individuelle steuerliche Veranlagung des Kaufinteressenten informierten steuerlichen Berater des Kaufinteressenten.

Vertriebsbeauftragte sind nicht befugt, abweichende Angaben vom Inhalt dieses Prospekts zu machen.

Die Haftung der b&d für die Angaben in diesem Prospekt ist im Übrigen beschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Die in diesem Prospekt abgebildeten Visualisierungen des „Gut zum Hof“ nebst der dort gezeigten Ausstattung zeigen nur beispielhaft die zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe voraussichtlich mögliche bauliche Gestaltung des „Gut zum Hof“, die allerdings durch Auflagen insbesondere der Denkmal- oder Baubehörden noch Änderungen erfahren kann und nicht zwingend umgesetzt werden wird. Die in den Visualisierungen gezeigten Ausstattungen zeigen ggf. auch über die von der b&d nach der Baubeschreibung geschuldeten Ausstattungsmerkmale hinausgehende und von dem Kaufpreis nicht abgedeckte, sondern zusätzlich zu vergütende Sonderwunscheleistungen. In diesem Prospekt etwa abgebildetes Mobiliar gehört vorbehaltlich einer im Einzelfall im Rahmen des Bauträgervertrages ausdrücklich getroffenen abweichenden Vereinbarung nicht zu dem von der b&d geschuldeten Leistungsumfang. Farbige Darstellungen in diesem Prospekt sind unverbindlich für die tatsächliche Bauausführung.

Letztlich allein maßgeblich für den Kauf einer Wohneinheit ist der jeweilige Bauträgervertrag, der dem Käufer nach den zwingenden gesetzlichen Vorgaben des Beurkundungsgesetzes zwei Wochen vor der Beurkundung zur Prüfung zur Verfügung gestellt werden soll, sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. Teil eines jeden Bauträgervertrages ist außerdem die Planung der jeweiligen Wohneinheit nebst Grundrissen. Auf die zugrundeliegende Teilungserklärung sowie die Baubeschreibung wird zur Vereinfachung des notariellen Beurkundungsvorgangs in einer sog. Bezugsurkunde Bezug genommen.

KONTAKT

INITIATOR UND BAUTRÄGER

bau & denkmalwert bau-träger GmbH
Robert-Bosch-Straße 6
50769 Köln
Tel. +49.221.70911.0
info@bud-wert.de
www.bud-wert.de

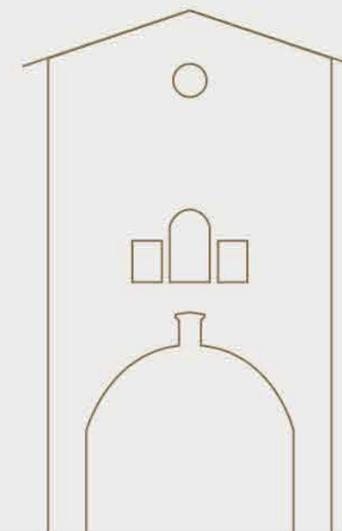
EXKLUSIVER VERTRIEBSPARTNER

iwert Immobilien GmbH & Co. KG
Dürener Straße 349
50935 Köln
Tel. +49.221.94192.360
info@iwert-immobilien.de
www.iwert-immobilien.de

in Kooperation mit
Colonia Liegenschaften AG
Kölner Straße 97
D-51429 Bergisch Gladbach (Bensberg)
Tel. +49.2204.9681534
info@colonia-liegenschaften.de

GENERALUNTERNEHMER

wertbau GmbH
Robert-Bosch-Straße 6
50769 Köln
Tel. +49.221.70911.504
info@wertbau-koeln.de
www.wertbau-koeln.de



ARCHITEKT

HÄCK | ARCHITEKTUR
Carlswerkstraße 13b
51063 Köln
Tel. +49.221.969.779.0
info@haeckarchitektur.de
www.haekarchitektur.de

KONZEPTION, GESTALTUNG UND UMSETZUNG

redhead solutions
Susanne Hertzner
Max-Planck-Straße 22
50858 Köln
Tel. +49.2234.96467.50
info@redhead-solutions.de
www.redhead-solutions.de

IMPRESSUM

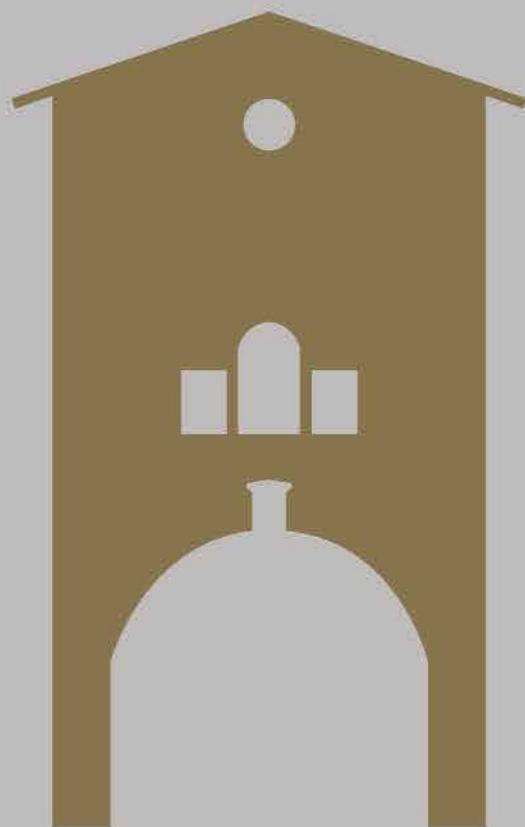
PROSPEKTERAUSGEBER

bau & denkmalwert bau-träger GmbH
Robert-Bosch-Straße 6
50769 Köln
Tel. +49.221.70911.0
info@bud-wert.de
www.bud-wert.de

Stand 2017

Das vorliegende Exposé enthält im Wesentlichen bildliche Darstellungen des Objektes vor Restaurierung. Die auf den Seiten 2-3, 6-7 und 21-28 abgebildeten Visualisierungen nebst der dort gezeigten Ausstattung zeigen nur beispielhaft die zum Zeitpunkt der Exposé-Herausgabe mögliche bauliche Gestaltung von Gut zum Hof, die durch Auflagen der Bau- und Denkmalbehörde noch Änderungen erfahren kann. Das gezeigte Mobiliar ist nur beispielhaft und gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Der Leistungsumfang der Restaurierung wird einzig und allein durch die notarielle Baubeschreibung festgelegt. Allein maßgeblich für den Kauf einer Wohneinheit ist der jeweilige Bauträgervertrag, der dem Käufer nach den zwingenden gesetzlichen Vorgaben des Beurkundungsgesetzes zwei Wochen vor der Beurkundung zur Prüfung zur Verfügung gestellt wird. Teil eines jeden Bauträgervertrages ist außerdem die Planung der jeweiligen Wohnung nebst Grundrissen. Auf die zugrundeliegende Teilungserklärung sowie die Baubeschreibung wird zur Vereinfachung des notariellen Beurkundungsvorgangs in einer sogenannten Bezugsurkunde Bezug genommen. Der Bauträger weist hiermit ausdrücklich darauf hin, dass er dem Vertriebsbeauftragten iwert eine Innenprovision für den Vertrieb gewährt.

BILDNACHWEISE: Fotolia, Hennes Lenz, iwert Immobilien GmbH & Co. KG, Land Gut Höhe, Podelt Fotodesign, Pohl-Gruppe, Shutterstock, wikimedia commons



WIR SEHEN UNS
IN HUBBELRATH