

****Wohnraum mit hoher Abschreibung****

56599 Leutesdorf, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 4241



Wohnfläche ca.: **65,57 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **175.000 EUR**



Wohnraum mit hoher Abschreibung

Objekt ID	4241
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	56599 Leutesdorf
Etage	1
Wohnfläche ca.	65,57 m ²
Nutzfläche ca.	8,16 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1960
Zustand	teil-/vollsanziert
Stellplätze gesamt	1
Carport	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Außenstellplatz, Denkmalschutz, Kein Keller, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	175.000 EUR



Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier die einmalige Gelegenheit "Wohnen in historischem Ambiente eines ehemaligen Klosters" an. Das Kloster ist hufeisenförmig angelegt, die hier angebotene Wohnung befindet sich im sonnigen rechten Seitenflügel und ist passend für jede Lebenssituation barrierefrei und rollstuhlgerecht geplant. Genießen Sie modernes Leben in einer denkmalgeschützten Immobilie. Wohnkomfort auf höchstem Niveau: klassische/ historische Eleganz trifft auf innovatives Design!

Nach ein paar Schritten durch den begrünten Innenhof befinden Sie sich im Apartmenthaus der Anlage Löwenburg. An dem gemütlich geplanten Wohn- und Esszimmer mit einer offenen Küche erfreut man sich jeden Tag aufs Neue. Von hier hat man Zugang zur der eigenen Außenterrasse mit rund 15 m² Fläche. Ein modernes Tageslichtbad mit barrierefreier Dusche und das gemütliche Schlafzimmer lassen keine Wünsche offen.

Die Nutzung dieser Immobilie gestaltet sich vielfältig - für den Eigenbedarf oder als reine Kapitalanlage, ist es eine lukrative Sache. Auch für Steuersparfüchse ergibt sich hier einen ganz besonderen Reiz: durch die Denkmal AfA können hohe steuerliche Vorteile geltend gemacht werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und auf die gemeinsame Besichtigung!

Ausstattung

Das von uns hier beworbene ehemalige Hotel Löwenburg wurde um 1900 von einem katholischen Geistlichen gekauft und in ein Kloster umgebaut. Das Kloster hatte sehr großen Zuspruch und wurde deshalb auch in den Folgejahren erweitert, insbesondere auch um die großen Räume in dem ersten Obergeschoss für die Durchführung von Exerzitien.

Zurückgeblieben ist ein unmittelbar an der Rheinpromenade gelegenes und denkmalgeschütztes Bauwerk mit einer zentral in der Mitte liegenden Kapelle. Diese wird zurzeit aber nicht mehr genutzt. Die beiden Hauptgebäude wurde in 14 Wohneinheiten aufgeteilt, das Apartmenthaus beherbergt weitere acht Wohnungen.

Die Wohnungen werden größtenteils mit Balkon oder Terrasse ausgestattet, einige Wohnungen haben einen Wintergarten zum Rhein hin gelegen.

Der Bereich des Innenhofes wird gärtnerisch angelegt, dort gibt es auch eine Vielzahl von Stellplätzen, zum Teil als Carport ausgebildet und auf Wunsch für Elektrofahrzeuge vorgerüstet.

Neben den Abstellräumen in einzelnen Wohnungen wurde das Sockelgeschoss als Keller- und Lagerraum ausgebaut, da nur ein kleiner Teil der Anlage unterkellert ist.

Die denkmalgeschützte Substanz wird erhalten und aufwändig restauriert, die Haustechnik vollkommen erneuert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht.

Das Kloster wird komplett saniert und in die einzelnen Wohnungen umgebaut.

Den genauen Ausstattungsumfang entnehmen Sie bitte der Ausstattungsbeschreibung.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich hierbei um denkmalgeschützte Gebäude handelt, erwarten Eigennutzer und Investoren hohe steuerliche Vorteile aufgrund der Sonderabschreibungen.

Fertigstellung Oktober 2024.

Sonstiges



Baujahr: 1960

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Gas/ Wärmepumpe

Wir sind für Käufer und Verkäufer provisionsberechtigter Makler. Durch die Besichtigung eines von uns angebotenen Objektes oder durch Verhandlungen mit dem Verkäufer, akzeptieren Sie unsere Geschäftsbedingungen.

Das Baujahr und alle Maße sind ca.-Angaben, insbesondere die Wohnflächen und die Grundstücksflächen sind vor Ort zu prüfen und sind beschreibend und keine wesentliche Eigenschaft. Wir möchten an dieser Stelle noch darauf hinweisen, dass die von uns durchgeführte Vermittlung auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen erfolgt (sh. Anlage).

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Eine weitergehende Gewähr kann unsererseits nicht übernommen werden. Der Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend.

Bei der Baubeschreibung bitten wir zu beachten, dass sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch Änderungen ergeben können.

Ein Energieausweis ist nicht erforderlich gem. §16 Abs. 5 EnEV

Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich



Lage

Die Gemeinde Leutesdorf befindet sich am nördlichen Rand des Neuwieder Beckens und zugleich am Fuße des Westerwaldes als Teil des Rheinischen Schiefergebirges. Direkt am Rhein gelegen mit einer Ausdehnung von höchstens 500m säumt es die rechte Rheinseite. Am gegenüber liegenden Ufer befindet sich die Stadt Andernach. In der Nord-Süd-Achse befindet sich diesseits eine Bahnstrecke mit der Bundesstraße B 42 in nördlicher Richtung nach Linz und Richtung Köln/Bonn.

Auf der gegenüberliegenden Rheinseite befindet sich ebenfalls eine Bahnstrecke und die B 9 in südlicher Richtung nach Koblenz, nördlich Richtung nach Bad Breisig.

Der Ort Leutesdorf wurde bereits vor 1150 Jahren in den Geschichtsbüchern erwähnt. Im Laufe der Jahrhunderte hat er sich als einer der bekanntesten Weinorte am Mittelrhein einen sehr guten Ruf erarbeitet und pflegt mit seinen vielen Winzerhöfen auch heute noch die Weinbautradition mit Kellerwirtschaft und allerlei Festivitäten.

Bekannt sind weiterhin die vielen Wanderwege um und durch den Ort sowie die neu erschaffene Jugendherberge auf dem ebenfalls ehemaligen Klostergelände. Im Ort finden Sie grundsätzlich alle notwendigen Nahversorger, obwohl man sicherlich zugeben muss, dass die Versorgung heute zumeist per PKW bei den großen Discountmärkten auf der grünen Wiese in den Nachbarorten erfolgt. Aber interessante Einrichtungen, wie eine Zahnarztpraxis oder eine Tankstelle, Metzger oder Kindergarten nebst Grundschule finden Sie im Ort.

Bevor wir Sie von unserer einzigartigen Immobilie überzeugen möchten empfehlen wir einen kleinen und erholsamen Spaziergang am Rheinufer. Besichtigen Sie das Zolltor und kehren Sie vielleicht bei einer der interessantesten Landgasthöfe am Mittelrhein, dem Leyschen Hof zu einer Brotzeit ein. Vielleicht erleben Sie auch zeitgleich den Ausbruch des weltgrößten Kaltwassergeysiers am gegenüber liegenden Rheinufer ... auf jeden Fall werden es ein paar beschauliche Stunden sein.



STREFFING *Immobilien*



STREFFING *Immobilien*



Ansicht Laubengang

Ansicht Hofseite



Blick Richtung Andernach



Eingang zur Kapelle



STREFFING

Immobilien



Blick in die Kirche des Klosters



Grundriss

Grundriss

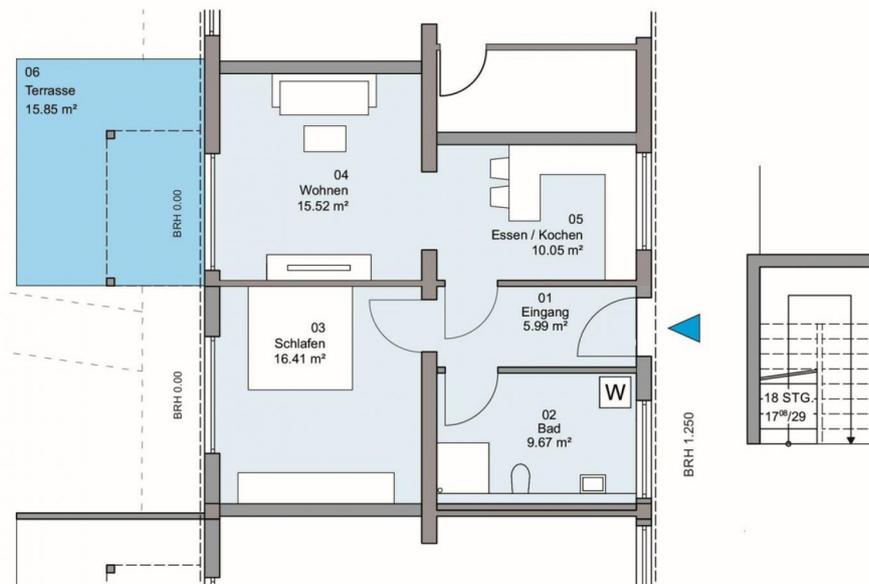
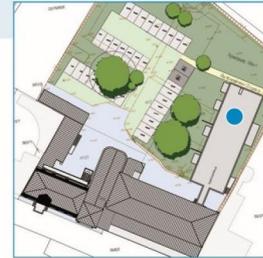
LÖWENBURG Leutesdorf

Wohnung A3 EG

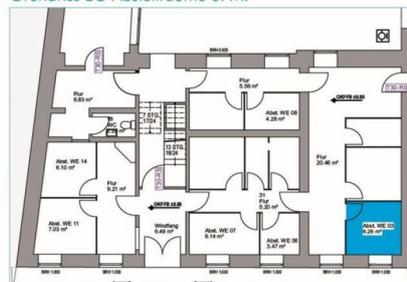
65,57 m²

barrierefrei

Grundriss M 1:100



Grundriss EG Abstellräume o. M.



Wohnfläche:

01 Eingang	5,99 m ²
02 Bad	9,67 m ²
03 Schlafen	16,41 m ²
04 Wohnen	15,52 m ²
05 Kochen / Essen	10,05 m ²
06 Terrasse (zu 50%)	7,93 m ²

65,57 m²

Abstellraum im EG 6,26 m²

