



Persönliche Beratung

0209 – 170 69 02



Schloss Lenoir - Verwalterhaus - Hessisch Lichtenau

Kurzexposé

Objekttyp:	Globalobjekt
Standort:	Hessisch Lichtenau
Fertigstellung:	2027
Wohneinheiten:	8
Wohnungsgrößen:	570,00 m ²
Kaufpreise:	2.650.000,00 €
Mieterwartung:	12,50 €
Abschreibung:	Denkmalabschreibung gemäß § 7i / 10f EStG auf ca. 95% des Kaufpreises sowie 2,5% linear auf den Altbauanteil des Kaufpreises. Eigennutzer können die Sanierungskosten innerhalb von 10 Jahren zu 90% steuerlich absetzen!
Highlights:	• Globalverkauf mit 8 Wohneinheiten • Doppelte AfA: 95 % in nur 12 Jahren voll abgeschrieben • ca. 570 m² Gesamtwohnfläche • Teil des Schloss-Lenoir-Ensembles • Baujahr 1893 • KfW-261-EE-Sanierung • nachhaltiges Energiekonzept • Photovoltaik, Wärmepumpe und BHKW • 8 Stellplätze inklusive • ruhige Parklage • gute Anbindung an Kassel • solider Wohnungsmix • drei Wohnungen mit Terrasse • Fertigstellung voraussichtlich 12/2027
Kurzbeschreibung:	Das Verwalterhaus ist Bestandteil des historischen Schloss-Lenoir-



Ensembles und wird im Rahmen der umfassenden Revitalisierung des Gesamtquartiers als eigenständiges Mehrfamilienhaus angeboten.

Das Gebäude umfasst acht Wohnungen mit Wohnflächen zwischen rund 51 und 102 Quadratmetern und einer Gesamtwohnfläche von etwa 570 Quadratmetern sowie 8 PKW-Stellplätze (im Kaufpreis enthalten).

Die denkmalgerechte Sanierung des Gesamtareals verbindet historische Architektur mit moderner Gebäudetechnik. Im Zuge der Modernisierung wird das Objekt an das innovative Energiekonzept des Quartiers angeschlossen. Dieses umfasst unter anderem Photovoltaikanlagen, Batteriespeicher, Wärmepumpentechnik und ein Blockheizkraftwerk und schafft damit eine zukunftsorientierte Grundlage für nachhaltiges Wohnen. Dabei profitieren Kapitalanleger insbesondere von den attraktiven steuerlichen Vorteilen durch die erhöhte Abschreibung gemäß §7i EStG, bei der ein Großteil der Sanierungskosten steuerlich geltend gemacht werden kann.

Zwei Abschreibungsvorteile greifen gleichzeitig: Die erhöhte Denkmal-AfA nach § 7i EStG sowie eine auf 12 Jahre verkürzte Gebäude-AfA auf Basis eines Restnutzungsdauergutachtens. Zusammen sind rund 95 % des Kaufpreises innerhalb von 12 Jahren vollständig steuerlich abgeschrieben.

Energiebedarf: Ein Energieausweis liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Denkmalgeschützte Immobilien sind von der Ausweispflicht ausgenommen.