Ihlow

Bevorzugtes Belegungsrecht: Sicher investiert im Pflegeheim in Ihlowerfehn

Objektnummer: 23210444



KAUFPREIS: 167.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

Auf einen Blick

Objektnummer	23210444
Wohnfläche	ca. 50 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1999

Kaufpreis	167.400 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.03.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	113.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

Die Immobilie





Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

Die Immobilie





Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

Die Immobilie





Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

Die Immobilie





Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

Die Immobilie



Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer einzigartigen Investitionsmöglichkeit in der malerischen Gemeinde Ihlow, Ortsteil Ihlowerfehn! Wir präsentieren Ihnen diese außergewöhnlichen Wohnungen in einem liebevoll renovierten Pflegeheim, das höchsten Ansprüchen an Wohnkomfort und Sicherheit gerecht wird.

Über die Immobilie:

Diese exklusiven Wohnungen bieten nicht nur ein hohes Maß an Wohnqualität, sondern auch eine beispiellose Investitionssicherheit. Als Eigentümer haben Sie hier einen direkten Mietvertrag mit dem Betreiber des Pflegeheims. Das bedeutet, Ihr Mietausfallrisiko tendiert gegen null. Der Betreiber agiert als zuverlässiger Mieter und hat das Recht, die Wohnungen unterzuvermieten.

Wartelistenprivileg:

Der Kauf dieser Immobilie gewährt Ihnen ein bevorzugtes Belegungsrecht. Das bedeutet, Sie können sich an das obere Ende der Warteliste für Pflegeplätze setzen lassen. Im Bedarfsfall haben Sie somit die Möglichkeit, schnell und unkompliziert einen der begehrten Pflegeplätze in dieser renommierten Einrichtung zu erhalten. Dieses Privileg erstreckt sich auf Sie selbst oder eine von Ihnen benannte Person.

Über die Lage:

Das Pflegeheim befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage im Ortsteil Ihlowerfehn der Gemeinde Ihlow. Die charmante Umgebung bietet eine lebendige Gemeinschaft, landschaftliche Schönheit und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Dieser Standort ermöglicht eine optimale Verbindung von ruhiger, grüner Umgebung und einer angenehmen Wohnumgebung.

Fazit:

Diese Investitionsmöglichkeit vereint die besten Aspekte des Immobilienmarktes. Sie sichert Ihnen nicht nur regelmäßige Mieteinnahmen durch den verlässlichen Betreiber, sondern bietet auch die Chance auf einen bevorzugten Zugang zu Pflegeplätzen in einem renommierten Pflegeheim. Diese Wohnungen sind eine erstklassige Wahl für Investoren, die auf der Suche nach langfristiger Stabilität und einem einzigartigen Investitionsprivileg sind.

Kontaktieren Sie uns heute, um weitere Informationen zu erhalten und diese außergewöhnliche Gelegenheit in Ihlowerfehn, Gemeinde Ihlow, nicht zu verpassen.

Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

Ausstattung und Details

Beispielhafte Berechnung für eine 50 Quadratmeter große Wohnung:
Jährliche Einnahmen pro Wohnung:
Miete: 10,45 €/m² * 50 m² * 12 Monate = 6.270 €
Monatliche Ausgaben pro Wohnung:
Instandhaltungsrücklage: 0,25 €/m² * 50 m² = 12,50 €/Monat
Verwaltervergütung: 25 €/Monat
Nicht umlagefähige Betriebskosten: 2 €/Monat
Gesamtausgaben: 12,50 € + 25 € + 2 € = 39,50 €/Monat
Jährliche Ausgaben pro Wohnung:
39,50 €/Monat * 12 Monate = 474 €
Jährliche Nettomieteinnahmen pro Wohnung (vor Indexierung):
6.270 € - 474 € = 5.796 €
Annahme für Indexierung ab Januar 2026 (Beispiel):
Angenommen, der Verbraucherpreisindex steigt um 2% pro Jahr ab Januar 2026. Das würde bedeuten, dass die Miete um 80% von 2% des aktuellen Mietpreises pro Jahr ansteigt:
Jährliche Indexierung = 0,8 * 0,02 * 6.270 € = 100,32 €
Jährliche Nettomieteinnahmen nach Indexierung (ab Januar 2026):
5.796 € + 100,32 € = 5.896,32 €
Gesamtkosten (inklusive Kaufpreis und Kaufnebenkosten):
Kaufpreis: 3.265,50 €/m² * 50 m² = 163.275 €
Kaufnebenkosten: 6,5% von 163.275 € = 10.606,88 €
Gesamtkosten = Kaufpreis + Kaufnebenkosten = 163.275 € + 10.606,88 € = 173.881,88 €
Renditeberechnung:
Rendite = (Jährliche Nettomieteinnahmen nach Indexierung / Gesamtkosten) * 100
Rendite = (5.896,32 € / 173.881,88 €) * 100 ≈ 3,39%

Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

Alles zum Standort

Die Gemeinde Ihlow, speziell der Ortsteil Ihlowerfehn, ist ein wahres Juwel Ostfrieslands und bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und erstklassiger Erreichbarkeit. Diese malerische Umgebung ist der ideale Ort für Ihr neues Zuhause in einem liebevoll renovierten Pflegeheim. Hier erfahren Sie, warum die Lage in Ihlowerfehn so besonders ist:

1. Naturparadies Ostfriesland:
Die Umgebung von Ihlowerfehn ist von üppigen grünen Feldern und Wasserwegen durchzogen, die zu erholsamen Spaziergängen und Naturerkundungen einladen. Die Nähe zur Natur schafft eine entspannte Atmosphäre und trägt zur Lebensqualität bei.

2. Zentral und Gut Erreichbar:
Dank der zentralen Lage in Ostfriesland sind wichtige Städte wie Emden, Aurich und Leer bequem erreichbar. Die exzellente Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, bequem die umliegenden Gemeinden und Städte zu erkunden.

3. Charmante Gemeinschaft:
Ihlowerfehn bietet eine freundliche und warme Gemeinschaft, die sich durch ihre Gastfreundschaft und Hilfsbereitschaft auszeichnet. Sie werden sich schnell in diese lebendige und herzliche Umgebung integrieren.

4. Nahversorgung und Freizeitaktivitäten:
Die Region bietet eine breite Palette von Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und kulturelle Aktivitäten sind leicht erreichbar.

5. Kulturelle Vielfalt:
Die Region Ihlowerfehn ist reich an Geschichte und Tradition. Genießen Sie die kulturelle Vielfalt, die in den Veranstaltungen und Festen der Gemeinde zum Ausdruck kommt.

6. Entspanntes Wohnen:
Ihlowerfehn steht für Ruhe und Entspannung. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und in einer harmonischen Umgebung leben.

Ihlowerfehn in der Gemeinde Ihlow ist ein Ort, der die besten Seiten von ländlichem Leben und guter Erreichbarkeit kombiniert. Dieser Standort bietet die perfekte Kulisse für Ihr neues Zuhause in einem renovierten Pflegeheim, das höchsten Komfort und Sicherheit bietet.

Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen über diese einzigartige Gelegenheit in Ihlowerfehn zu erhalten, und entdecken Sie das Potenzial dieses bezaubernden Ortes.

Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.3.2032.
Endenergiebedarf beträgt 113.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23210444 - 26632 Ihlow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com