Ihlow

Derechos de ocupación preferente: inversión segura en la residencia de ancianos de Ihlowerfehn

Número de propiedad: 23210444



PRECIO DE COMPRA: 167.400 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 50 m^2 • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

De un vistazo

Número de propiedad	23210444
Superficie habitable	ca. 50 m²
Habitaciones	1
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1999

Precio de compra	167.400 EUR
Piso	Apartamento
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.03.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	113.1 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

La propiedad





Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

La propiedad





Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

La propiedad





Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

La propiedad





Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

La propiedad



Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

Una primera impresión

¡Bienvenido a una oportunidad de inversión única en el pintoresco municipio de Ihlow, concretamente en el distrito de Ihlowerfehn! Le presentamos estos excepcionales apartamentos en una residencia de ancianos cuidadosamente renovada que cumple con los más altos estándares de confort y seguridad. Información sobre la propiedad: Estos exclusivos apartamentos ofrecen no solo una alta calidad de vida, sino también una seguridad de inversión inigualable. Como propietario, usted tiene un contrato de arrendamiento directo con el operador de la residencia. Esto significa que el riesgo de impago del alquiler es prácticamente inexistente. El operador actúa como un inquilino confiable y tiene derecho a subarrendar los apartamentos. Privilegios de lista de espera: La compra de esta propiedad le otorga derechos de ocupación prioritaria. Esto significa que puede ser incluido en la lista de espera para plazas en la residencia. Si surge la necesidad, tendrá la oportunidad de obtener rápida y fácilmente una de las codiciadas plazas en esta prestigiosa residencia. Este privilegio se aplica a usted o a la persona que usted designe. Información sobre la ubicación: La residencia está situada en una zona tranquila y céntrica del distrito de Ihlowerfehn, en el municipio de Ihlow. El encantador entorno ofrece una comunidad vibrante, belleza paisajística y diversas actividades de ocio. Esta ubicación ofrece la combinación ideal de tranquilidad y vegetación, con un entorno agradable para vivir. En resumen, esta oportunidad de inversión reúne lo mejor del mercado inmobiliario. No solo le garantiza ingresos regulares por alquiler a través de un operador confiable, sino que también le ofrece la posibilidad de acceso prioritario a plazas de cuidado en una prestigiosa residencia de ancianos. Estos apartamentos son una excelente opción para inversores que buscan estabilidad a largo plazo y una oportunidad de inversión única. Contáctenos hoy mismo para obtener más información y no pierda esta excepcional oportunidad en Ihlowerfehn, municipio de Ihlow.

Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

Detalles de los servicios

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%

Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

Otros datos

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.

Número de propiedad: 23210444 - 26632 Ihlow

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com