Ihlow

Droits d'occupation préférentiels : Sécuriser l'investissement dans la maison de retraite d'Ihlowerfehn

CODE DU BIEN: 23210444



PRIX D'ACHAT: 167.400 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50 m^2 • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23210444	Prix d'achat	167.400 EUR
Surface habitable	ca. 50 m²	Type	Appartement
Pièces	1	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1999		

CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	21.03.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	113.1 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

La propriété





CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

La propriété





CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

La propriété





CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

La propriété





CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

La propriété



CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité d'investissement unique au cœur de la pittoresque commune d'Ihlow, et plus précisément dans le quartier d'Ihlowerfehn ! Nous vous présentons ces appartements d'exception, situés dans une résidence pour personnes âgées entièrement rénovée avec soin, offrant un confort et une sécurité optimaux. À propos du bien : Ces appartements exclusifs vous garantissent non seulement une qualité de vie élevée, mais aussi une sécurité d'investissement inégalée. En tant que propriétaire, vous bénéficiez d'un bail direct avec l'exploitant de la résidence. Le risque d'impayés est donc quasi nul. L'exploitant se comporte comme un locataire fiable et dispose du droit de sous-louer les appartements. Priorité sur la liste d'attente : L'acquisition de ce bien vous confère un droit d'occupation prioritaire. Vous serez ainsi placé en tête de la liste d'attente pour une place en résidence. En cas de besoin, vous aurez la possibilité d'obtenir rapidement et facilement une place dans cet établissement renommé. Ce privilège s'applique à vous ou à la personne que vous désignez. À propos de l'emplacement : La résidence est située dans un quartier calme et central d'Ihlowerfehn, au sein de la commune d'Ihlow. Ce cadre charmant offre une vie communautaire dynamique, un cadre naturel exceptionnel et une multitude d'activités de loisirs. Ce lieu offre une combinaison idéale de tranquillité, de verdure et de cadre de vie agréable. En bref, cette opportunité d'investissement réunit le meilleur du marché immobilier. Elle vous garantit non seulement des revenus locatifs réguliers grâce à un gestionnaire fiable, mais vous offre également un accès prioritaire aux places en EHPAD de renom. Ces appartements constituent un choix de premier ordre pour les investisseurs en quête de stabilité à long terme et d'une opportunité d'investissement unique. Contactez-nous dès aujourd'hui pour plus d'informations et ne manquez pas cette opportunité exceptionnelle à Ihlowerfehn, commune d'Ihlow.

CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

Détails des commodités

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%

CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23210444 - 26632 Ihlow

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com