Ihlow

Diritti di occupazione preferenziali: investimento sicuro nella casa di cura di Ihlowerfehn

Codice oggetto: 23210444



PREZZO D'ACQUISTO: 167.400 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m² • VANI: 1

Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23210444
Superficie netta	ca. 50 m²
Vani	1
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1999

Prezzo d'acquisto	167.400 EUR
Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	21.03.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	113.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

La proprietà





Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

La proprietà





Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

La proprietà





Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

La proprietà





Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

La proprietà



Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

Una prima impressione

Benvenuti a un'opportunità di investimento unica nel pittoresco comune di Ihlow, in particolare nel distretto di Ihlowerfehn! Vi presentiamo questi appartamenti eccezionali in una casa di cura ristrutturata con cura, che soddisfa i più elevati standard di comfort abitativo e sicurezza. Informazioni sulla proprietà: Questi appartamenti esclusivi offrono non solo un'elevata qualità della vita, ma anche una sicurezza di investimento senza pari. In qualità di proprietario, avete un contratto di locazione diretto con il gestore della casa di cura. Ciò significa che il rischio di insolvenza è praticamente inesistente. Il gestore agisce come inquilino affidabile e ha il diritto di subaffittare gli appartamenti. Privilegio di lista d'attesa: L'acquisto di questa proprietà vi garantisce il diritto di occupazione prioritaria. Ciò significa che potrete essere inseriti in cima alla lista d'attesa per i posti in casa di cura. In caso di necessità, avrete l'opportunità di ottenere rapidamente e facilmente uno dei posti in casa di cura più ambiti in questa rinomata struttura. Questo privilegio si applica a voi o a una persona da voi designata. Informazioni sulla posizione: La casa di cura è situata in una posizione tranquilla ma centrale nel distretto di Ihlowerfehn, nel comune di Ihlow. L'incantevole contesto offre una comunità vivace, bellezze paesaggistiche e una vasta gamma di attività ricreative. Questa posizione offre una combinazione ideale di un ambiente tranquillo e verdeggiante e un piacevole contesto abitativo. In breve, questa opportunità di investimento unisce i migliori aspetti del mercato immobiliare. Non solo garantisce un reddito da locazione regolare tramite un operatore affidabile, ma offre anche la possibilità di accesso prioritario a un ricovero in una rinomata casa di cura. Questi appartamenti sono la scelta ideale per gli investitori che cercano stabilità a lungo termine e un'opportunità di investimento unica. Contattateci oggi stesso per maggiori informazioni e non perdete questa eccezionale opportunità a Ihlowerfehn, nel comune di Ihlow.

Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

Dettagli dei servizi

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%

Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 23210444 - 26632 Ihlow

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com