Norden

Investing in the future: Condominium with occupancy rights in a nursing home in Norden

Property ID: 23418444



PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m² • ROOMS: 1

Property ID: 23418444 - 26506 Norden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23418444 - 26506 Norden

At a glance

Property ID	23418444
Living Space	ca. 50 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	1
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1998

Purchase Price	199.000 EUR
Type	Apartment
Equipment	Garden / shared use

Property ID: 23418444 - 26506 Norden

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.04.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	107.6 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 23418444 - 26506 Norden

The property





Property ID: 23418444 - 26506 Norden

The property





Property ID: 23418444 - 26506 Norden

The property





Property ID: 23418444 - 26506 Norden

The property





Property ID: 23418444 - 26506 Norden

A first impression

Welcome to a unique investment opportunity in the charming town of Norden! We present to you these exceptional apartments in a renowned nursing home that meets the highest standards of living comfort and security. About the property: These exclusive apartments offer not only a high quality of living but also unparalleled investment security. As the owner, you have a direct lease agreement with the nursing home operator. This means your risk of rental default is virtually nonexistent. The operator acts as a reliable tenant and has the right to sublet the apartments. Waiting list privilege: Purchasing this property grants you priority occupancy rights. This means you can be placed at the top of the waiting list for nursing home places. Should the need arise, you will have the opportunity to quickly and easily secure one of the coveted nursing home places in this prestigious facility. About the location: The nursing home is situated in a quiet yet central location in Norden. The charming town of Norden offers a vibrant community, historical landmarks, shops, and restaurants to suit your needs. This location provides an ideal combination of urban living and a peaceful, green environment. In conclusion, this investment opportunity combines the best aspects of the real estate market. It not only guarantees you regular rental income through a reliable operator, but also offers the chance for preferential access to care placements in a renowned nursing home. These apartments are a first-class choice for investors seeking long-term stability and a unique investment privilege. Contact us today for more information and don't miss this exceptional opportunity.

Property ID: 23418444 - 26506 Norden

Details of amenities

Beispielhafte Berechnung für eine 50 Quadratmeter große Wohnung:
Jährliche Einnahmen pro Wohnung:
Miete: 13,61 €/m² * 50 m² * 12 Monate = 8.166 €
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):
8.166 € - 474 € = 7.692 €
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 * 8.166 € = 130,66 €
Jährliche Nettomieteinnahmen nach Indexierung (ab Januar 2026):
7.692 € + 130,66 € = 7.822,66 €
Gesamtkosten (inklusive Kaufpreis und Kaufnebenkosten): 235.947,50 € (wie zuvor berechnet)
Renditeberechnung:
Rendite = (Jährliche Nettomieteinnahmen nach Indexierung / Gesamtkosten) * 100
Rendite = (7.822,66 € / 235.947,50 €) * 100 ≈ 3,31%
Hierbei handelt es sich wie erwähnt um eine beispielhafte Berechnung. Für deren Richtigkeit wird keinerlei Garantie oder Gewährleistung übernommen.

Property ID: 23418444 - 26506 Norden

All about the location

Diese exklusiven Wohnungen befinden sich in einem der angesehensten Pflegeheime der Stadt Norden und bieten eine ideale Kombination aus Komfort und erstklassiger Pflege. Die Einrichtung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung, nur wenige Schritte vom Herzen der Stadt entfernt.

Die Bewohner dieser Einrichtung können die Annehmlichkeiten einer erstklassigen Pflege in einer warmen und einladenden Umgebung genießen. Die Nähe zu Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ermöglicht es den Bewohnern, ein aktives und erfülltes Leben zu führen.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, und Besucher können bequem anreisen. Darüber hinaus stehen Parkmöglichkeiten direkt vor Ort zur Verfügung.

Diese Lage ist perfekt für Senioren, die erstklassige Pflege und eine lebendige Umgebung suchen. Hier können Sie ein komfortables und sorgenfreies Leben in einem angesehenen Pflegeheim in Norden führen.

Property ID: 23418444 - 26506 Norden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2033.
Endenergiebedarf beträgt 107.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
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.

Property ID: 23418444 - 26506 Norden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com