Norden

Investir dans l'avenir : Appartement en copropriété avec droit d'occupation dans une maison de retraite à Norden

CODE DU BIEN: 23418444



PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50 m^2 • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 23418444 - 26506 Norden

- 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: 23418444 - 26506 Norden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23418444
Surface habitable	ca. 50 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1998

Prix d'achat	199.000 EUR
Type	Appartement
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 23418444 - 26506 Norden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.04.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	107.6 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 23418444 - 26506 Norden

La propriété





CODE DU BIEN: 23418444 - 26506 Norden

La propriété





CODE DU BIEN: 23418444 - 26506 Norden

La propriété





CODE DU BIEN: 23418444 - 26506 Norden

La propriété





CODE DU BIEN: 23418444 - 26506 Norden

Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité d'investissement unique dans la charmante ville de Norden ! Nous vous présentons ces appartements d'exception au sein d'une résidence pour personnes âgées de renom, répondant aux plus hautes exigences en matière de confort et de sécurité. À propos du bien : Ces appartements exclusifs offrent 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. Ainsi, le risque d'impayés est 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 les places en résidence. En cas de besoin, vous aurez la possibilité d'obtenir rapidement et facilement l'une des places convoitées dans cet établissement prestigieux. À propos de l'emplacement : La résidence est située dans un quartier calme et central de Norden. La charmante ville de Norden offre une vie communautaire dynamique, des sites historiques, des commerces et des restaurants pour répondre à tous vos besoins. Cet emplacement offre une combinaison idéale de vie urbaine et d'environnement paisible et verdoyant. En conclusion, cette opportunité d'investissement réunit les atouts du marché immobilier. Elle vous garantit non seulement des revenus locatifs réguliers grâce à un gestionnaire fiable, mais vous offre également un accès privilégié à des 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'un avantage unique. Contactez-nous dès aujourd'hui pour plus d'informations et ne manquez pas cette opportunité exceptionnelle.

CODE DU BIEN: 23418444 - 26506 Norden

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 23418444 - 26506 Norden

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23418444 - 26506 Norden

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23418444 - 26506 Norden

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