Norden

# Befektetés a jövobe: Lakástulajdonosi joggal rendelkezo társasházi lakás egy nordeni idosek otthonában

*VP azonosító: 23418444*




VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 50 m² • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 23418444 - 26506 Norden


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23418444 - 26506 Norden

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 23418444 |
| Hasznos lakótér | ca. 50 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 1 |
| Hálószobák | 1 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 1998 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 199.000 EUR |
| Lakás | Apartment |
| Felszereltség | Kert / közös használat |

VP azonosító: 23418444 - 26506 Norden

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifűtés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 10.04.2033 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 107.6 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1998 |

VP azonosító: 23418444 - 26506 Norden

# Az ingatlan






VP azonosító: 23418444 - 26506 Norden

# Az ingatlan






VP azonosító: 23418444 - 26506 Norden

# Az ingatlan






VP azonosító: 23418444 - 26506 Norden

# Az ingatlan





VP azonosító: 23418444 - 26506 Norden

# Az elso benyomás

Üdvözöljük Norden elbuvölo városában, egy egyedülálló befektetési lehetoségben! Bemutatjuk Önnek ezeket a kivételes apartmanokat egy neves idosek otthonában, amely megfelel a legmagasabb szintu kényelemnek és biztonságnak. Az ingatlanról: Ezek az exkluzív apartmanok nemcsak magas életminoséget, hanem páratlan befektetési biztonságot is kínálnak. Tulajdonosként közvetlen bérleti szerzodése van az idosek otthona üzemeltetojével. Ez azt jelenti, hogy a bérleti díj nemfizetésének kockázata gyakorlatilag nulla. Az üzemelteto megbízható bérloként jár el, és jogosult a lakások albérletbe adására. Várólista elony: Az ingatlan megvásárlásával elsobbségi használati jogot kap. Ez azt jelenti, hogy az idosek otthona helyek várólistájának élére kerülhet. Szükség esetén lehetosége nyílik arra, hogy gyorsan és egyszeruen biztosítsa az áhított idosek otthona helyek egyikét ebben a tekintélyes intézményben. A helyszínrol: Az idosek otthona Norden csendes, mégis központi helyén található. A bájos Norden városa élénk közösséget, történelmi nevezetességeket, üzleteket és éttermeket kínál az Ön igényeinek megfeleloen. Ez a helyszín ideális kombinációját kínálja a városi életnek és a békés, zöld környezetnek. Összefoglalva, ez a befektetési lehetoség az ingatlanpiac legjobb aspektusait ötvözi. Ez nemcsak rendszeres bérleti jövedelmet garantál egy megbízható üzemelteton keresztül, hanem lehetoséget kínál arra is, hogy elonyben részesítsék az ápolási elhelyezéseket egy neves idosek otthonában. Ezek a lakások elso osztályú választást jelentenek a hosszú távú stabilitást és egyedülálló befektetési privilégiumot kereso befektetok számára. További információért vegye fel velünk a kapcsolatot még ma, és ne hagyja ki ezt a kivételes lehetoséget.

VP azonosító: 23418444 - 26506 Norden

# Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 23418444 - 26506 Norden

# Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 23418444 - 26506 Norden

# További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23418444 - 26506 Norden

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com