Norden

Investition in die Zukunft: Eigentumswohnung mit Belegungsrecht im Pflegeheim in Norden

??????? ????????: 23418444

???? ??????: 199.000 EUR • ?????????: ca. 50 m² • ???????: 1

??????? ????????: 23418444 - 26506 Norden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23418444 - 26506 Norden

?? ??? ?????

??????? ????????	23418444
?????????	ca. 50 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	1
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1998

???? ??????	199.000 EUR
??????????	??????????
?????????	Keine Käuferprovision
????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, ?????, ????????

??????? ????????: 23418444 - 26506 Norden

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????	?????? ?????? ?????????	107.60 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	10.04.2033	????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 23418444 - 26506 Norden

?? ???????

??????? ????????: 23418444 - 26506 Norden

?? ???????

Musterwohnung - Doppelzimmer

Musterwohnung - Doppelzimmer

??????? ????????: 23418444 - 26506 Norden

?? ???????

??????? ????????: 23418444 - 26506 Norden

?? ???????

??????? ????????: 23418444 - 26506 Norden

??? ????? ????????

Willkommen zu einer einzigartigen Investitionsmöglichkeit in der bezaubernden Stadt Norden! Wir präsentieren Ihnen diese außergewöhnlichen Wohnungen in einem renommierten Pflegeheim, das höchsten Ansprüchen an Wohnkomfort und Sicherheit gerecht wird. Über die Immobilie: Diese exklusiven Wohnungen bieten nicht nur ein hohes Maß an Wohnqualität, sondern auch eine beispiellose Investitionssicherheit. Als Eigentümer haben Sie hier einen direkten Mietvertrag mit dem Betreiber des Pflegeheims. Das bedeutet, Ihr Mietausfallrisiko tendiert gegen null. Der Betreiber agiert als zuverlässiger Mieter und hat das Recht, die Wohnungen unterzuvermieten. Wartelistenprivileg: Der Kauf dieser Immobilie gewährt Ihnen ein bevorzugtes Belegungsrecht. Das bedeutet, Sie können sich an das obere Ende der Warteliste für Pflegeplätze setzen lassen. Im Bedarfsfall haben Sie somit die Möglichkeit, schnell und unkompliziert einen der begehrten Pflegeplätze in dieser renommierten Einrichtung zu erhalten. Über die Lage: Das Pflegeheim befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Norden. Die charmante Stadt Norden bietet eine lebendige Gemeinschaft, historische Sehenswürdigkeiten, Geschäfte und Restaurants, die Ihren Bedürfnissen gerecht werden. Dieser Standort ermöglicht eine optimale Verbindung von urbanem Lebensstil und ruhiger, grüner Umgebung. Fazit: Diese Investitionsmöglichkeit vereint die besten Aspekte des Immobilienmarktes. Sie sichert Ihnen nicht nur regelmäßige Mieteinnahmen durch den verlässlichen Betreiber, sondern bietet auch die Chance auf einen bevorzugten Zugang zu Pflegeplätzen in einem renommierten Pflegeheim. Diese Wohnungen sind eine erstklassige Wahl für Investoren, die auf der Suche nach langfristiger Stabilität und einem einzigartigen Investitionsprivileg sind. Kontaktieren Sie uns heute, um weitere Informationen zu erhalten und diese außergewöhnliche Gelegenheit nicht zu verpassen.

??????? ????????: 23418444 - 26506 Norden

????????????? ??? ???????

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.

??????? ????????: 23418444 - 26506 Norden

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 23418444 - 26506 Norden

????? ???????????

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.

??????? ????????: 23418444 - 26506 Norden

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ????????? ??????
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com