



## Beleggingspand Duisburg - Marxloh

Gertrudenstrasse 41

Duisburg- Marxloh.

● Verkocht € 216.000,- K.K. ( 3,5% O.B.)

Op een hoek gelegen appartementencomplex met negen goed verhuurbare appartementen van 46 m<sup>2</sup> tot 64 m<sup>2</sup>. Tegenover het pand wordt zeer waarschijnlijk een stadspark aangelegd. Het beheer wordt uitbesteed en uitponding is mogelijk. Er is weinig onderhoud aan het pand.

In de appartementen zit een C.V. installatie. Het heeft zonwering en de keuken is eigendom van de huurders. Ook zijn er kelderruimtes in het pand.

De tuin van het object is in gezamenlijk gebruik.

*Wij vragen u discreet om te gaan met deze presentatie en het beleggingspand in eerste instantie uitsluitend aan de buitenkant te bezichtigen. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat bezichtiging/inspectie en/of contact met de huurder uitsluitend in overleg met medewerkers van Beleggingspanden.nl kan geschieden.*

### Algemeen

Land	Duitsland
Soort pand	Woning / appartement
Laatste wijziging	maandag 5 november 2007

### Pandinformatie

Perceeloppervlakte	196 m <sup>2</sup>
--------------------	--------------------

<b>Vloeroppervlakte</b>	474 m <sup>2</sup> Appartement 1: 63,2 m <sup>2</sup> Appartement 2: 46,0 m <sup>2</sup> Appartement 3: 64,5 m <sup>2</sup> Appartement 4: 46,0 m <sup>2</sup> Appartement 5: 60,5 m <sup>2</sup> Appartement 6: 47,0 m <sup>2</sup> Appartement 7: 65,8 m <sup>2</sup> Appartement 8: 47,5 m <sup>2</sup> Appartement 9: 22,4 m <sup>2</sup>
<b>Kadastraal</b>	Gemeente Duisburg Hamborn Blatt 2855, lfd nr. 1 Flur 206, Flurstück 10
<b>Eigendomssituatie</b>	Volledig eigendom
<b>Bouwjaar</b>	ca. 1955
<b>Bereikbaarheid</b>	Goed per auto, fiets en openbaar vervoer. Er is voldoende parkeergelegenheid.

## Contractinformatie

<b>Huursituatie</b>	Volledig verhuurd
<b>Huurgegevens</b>	Huurtermijn is voor onbepaalde tijd. Servicekosten zijn voor kosten van de verhuurder. Opzegtermijn is 1 maand. Het beheer wordt gedaan via de "Verwalter" . De verhuur geschied indien nodig door een lokale verhuurmakelaar.
<b>Huurders</b>	9 particulieren, deze zijn tevreden en constant.  Appartement 1: € 209,50 Appartement 2: € 250,50 Appartement 3: € 236,40 Appartement 4: € 155,70 Appartement 5: € 204,40 Appartement 6: € 186,61 Appartement 7: € 241,20 Appartement 8: € 187,12 Appartement 9: € 90,-- ----- € 1.761,43  Servicekosten: € 608,-- per maand Heiz kosten (verwarming) : € 511,-- per maand.  Kosten voor de Verwalter zijn E. 19,- incl BTW per appartement per maand.
<b>Zekerheidsstelling</b>	Waarborgsom € 2.257
<b>Indexering (toelichting)</b>	Nee. Voorspelde huurvraag is groot, bij leegstand worden de huren weer marktconform gemaakt

## Investeringsprofiel

Huursom	€ 21.137,- Per jaar excl. g/w/l
Koopsom	€ 216.000,- K.K. ( 3,5% O.B.)
Factor	10,2

## Overig

### Aanvullende informatie

Het beheer (administratie, geldverkeer, huurcontracten, onderhoud, huurinning en aanmaningen, jaarafrekeningen, V.V.E. vergadering en opstellen en naleving van huisregels) wordt gedaan door "de Verwalter".

Bruto huurinkomsten noemt men "warmmiete" welke op een derdenrekening van de eigenaar aan de Verwalter wordt betaald. Alle servicekosten als gas, licht, water, afval en veel meer wordt hiermee betaald door de huurder.

Netto huurinkomsten noemt men "kaltmiete" welke voor de eigenaar is en wordt overgemaakt door de Verwalter.

Voor de verhuur van dit pand is er een zeer goede verhuurmakelaar ter plaatse. De wetgeving is anders dan in Nederland en kan het beste worden overgelaten aan de Verwalter of de verhuurmakelaar. In de praktijk krijgt men sporadisch een telefoontje over een onderhoudskwestie en de oplossing hiervan via een klusjesman. Het beheer is dus makkelijk en goed te doen vanuit Nederland.

Naar ik begrepen heb is de belasting in Duitsland als volgt geregeld. Bij serieuze interesse adviseren wij u een belastingadviseur te raadplegen, want zij weten van de hoed en de rand.

\* in privé zijn inkomsten (NETTO huur en verkoopwinst) progressief belast. Het tarief over inkomen boven de belastingvrije som ad € 7.664 tot € 52.152 oploopt van 8,8% tot 42%. Met ingang van 1 januari 2007 heeft een toptarief van 45% ingesteld voor inkomen boven € 250.000. Verkoopwinsten zijn onbelast na 10 jaar of als men in 10 jaar minder dan 3 panden verkoopt. De netto inkomsten laag houden door bv. opknopwerkzaamheden is dus mogelijk.

\* in een BV: meestal wordt een NEDERLANDSE BV genomen. Er wordt dan 25% belasting betaald in Duitsland over de NETTO inkomsten, welke wordt verrekend met de Nederlandse belasting, resultaat 25% . De netto inkomsten laag houden door bv. opknopwerkzaamheden is dus mogelijk.

\*overschrijfkosten: O.B. = 3,5% / kosten koper is dus ca 4%

makelaarskosten bij verhuur: 1 a 2 maandhuren

beheerkosten: = verwalterskosten a €16 excl. BTW per maand per gebruiker.(men kan het ook zelf doen.)

notariskosten: vaste tarieven op basis van koopprijs ca € 700,- tot €1300,-

## Contact

### Aanbieder

**Beleggingspanden.nl**  
Stefan Bassant en/of Tobias de Graaf  
Business Development  
Telefoon: 030 - 225 31 12  
Fax: 030 - 225 80 23

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op vrijdag 7 oktober 2016 om 3:55 uur.

Deze presentatie is met zorg samengesteld uit informatie die van de aanbieder van het beleggingspand afkomstig is.

Beleggingspanden.nl biedt deze informatie daarom aan zonder enige vorm van garantie of aanspraak op juistheid en volledigheid.

Beleggingspanden.nl biedt zelf geen onroerend goed aan. Deze presentatie is een uitnodiging om via Beleggingspanden.nl met de aanbieder van het beleggingspand in contact te komen.

## Foto's



## Kaart

*De kaart van dit object is op de website beschikbaar.*

[www.beleggingspanden.nl](http://www.beleggingspanden.nl)