Ihlow

# Preferential occupancy rights: Secure investment in the nursing home in Ihlowerfehn

***Property ID: 23210444***

**PURCHASE PRICE: 167.400 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m² • ROOMS: 1**

Property ID: 23210444 - 26632 Ihlow


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

Property ID: 23210444 - 26632 Ihlow

# At a glance

| | | | |
|---|---|---|---|
| Property ID | 23210444 | Purchase Price | 167.400 EUR |
| Living Space | ca. 50 m² | Type | Apartment |
| Rooms | 1 | Condition of property | Well-maintained |
| Bedrooms | 1 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 1 | Equipment | Terrace, Garden / shared use, Balcony |
| Year of construction | 1999 | | |

Property ID: 23210444 - 26632 Ihlow

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 21.03.2032 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 113.10 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 1999 |

**Property ID: 23210444 - 26632 Ihlow**

# The property

**Property ID: 23210444 - 26632 Ihlow**

# The property

**Property ID: 23210444 - 26632 Ihlow**

# The property

**Property ID: 23210444 - 26632 Ihlow**

# The property

Property ID: 23210444 - 26632 Ihlow

# The property

Property ID: 23210444 - 26632 Ihlow

# A first impression

**Welcome to a unique investment opportunity in the picturesque municipality of Ihlow, specifically in the district of Ihlowerfehn! We present to you these exceptional apartments in a lovingly renovated care 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 care 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 care home places. Should the need arise, you will have the opportunity to quickly and easily obtain one of the sought-after care home places in this renowned facility. This privilege applies to you or a person you designate. About the location: The care home is situated in a quiet yet central location in the Ihlowerfehn district of the municipality of Ihlow. The charming surroundings offer a vibrant community, scenic beauty, and diverse leisure activities. This location provides an ideal combination of a tranquil, green environment and a pleasant living setting. In short, this investment opportunity unites 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 priority access to care placements in a renowned nursing home. These apartments are a prime choice for investors seeking long-term stability and a unique investment opportunity. Contact us today for more information and don't miss this exceptional opportunity in Ihlowerfehn, municipality of Ihlow.**

Property ID: 23210444 - 26632 Ihlow

# Details of amenities

**Beispielhafte Berechnung für eine 50 Quadratmeter große Wohnung:**
**Jährliche Einnahmen pro Wohnung:**
**Miete: 10,45 €/m² * 50 m² * 12 Monate = 6.270 €**
**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):**
**6.270 € - 474 € = 5.796 €**
**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 * 6.270 € = 100,32 €**
**Jährliche Nettomieteinnahmen nach Indexierung (ab Januar 2026):**
**5.796 € + 100,32 € = 5.896,32 €**
**Gesamtkosten (inklusive Kaufpreis und Kaufnebenkosten):**
**Kaufpreis: 3.265,50 €/m² * 50 m² = 163.275 €**
**Kaufnebenkosten: 6,5% von 163.275 € = 10.606,88 €**
**Gesamtkosten = Kaufpreis + Kaufnebenkosten = 163.275 € + 10.606,88 € = 173.881,88 €**
**Renditeberechnung:**
**Rendite = (Jährliche Nettomieteinnahmen nach Indexierung / Gesamtkosten) * 100**
**Rendite = (5.896,32 € / 173.881,88 €) * 100 ? 3,39%**

Property ID: 23210444 - 26632 Ihlow

# All about the location

**Die Gemeinde Ihlow, speziell der Ortsteil Ihlowerfehn, ist ein wahres Juwel Ostfrieslands und bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und erstklassiger Erreichbarkeit. Diese malerische Umgebung ist der ideale Ort für Ihr neues Zuhause in einem liebevoll renovierten Pflegeheim. Hier erfahren Sie, warum die Lage in Ihlowerfehn so besonders ist:**

**1. Naturparadies Ostfriesland:**
**Die Umgebung von Ihlowerfehn ist von üppigen grünen Feldern und Wasserwegen durchzogen, die zu erholsamen Spaziergängen und Naturerkundungen einladen. Die Nähe zur Natur schafft eine entspannte Atmosphäre und trägt zur Lebensqualität bei.**

**2. Zentral und Gut Erreichbar:**
**Dank der zentralen Lage in Ostfriesland sind wichtige Städte wie Emden, Aurich und Leer bequem erreichbar. Die exzellente Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, bequem die umliegenden Gemeinden und Städte zu erkunden.**

**3. Charmante Gemeinschaft:**
**Ihlowerfehn bietet eine freundliche und warme Gemeinschaft, die sich durch ihre Gastfreundschaft und Hilfsbereitschaft auszeichnet. Sie werden sich schnell in diese lebendige und herzliche Umgebung integrieren.**

**4. Nahversorgung und Freizeitaktivitäten:**
**Die Region bietet eine breite Palette von Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und kulturelle Aktivitäten sind leicht erreichbar.**

**5. Kulturelle Vielfalt:**
**Die Region Ihlowerfehn ist reich an Geschichte und Tradition. Genießen Sie die kulturelle Vielfalt, die in den Veranstaltungen und Festen der Gemeinde zum Ausdruck kommt.**

**6. Entspanntes Wohnen:**
**Ihlowerfehn steht für Ruhe und Entspannung. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und in einer harmonischen Umgebung leben.**

**Ihlowerfehn in der Gemeinde Ihlow ist ein Ort, der die besten Seiten von ländlichem Leben und guter Erreichbarkeit kombiniert. Dieser Standort bietet die perfekte Kulisse für Ihr neues Zuhause in einem renovierten Pflegeheim, das höchsten Komfort und Sicherheit**

**bietet.**

**Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen über diese einzigartige Gelegenheit in Ihlowerfehn zu erhalten, und entdecken Sie das Potenzial dieses bezaubernden Ortes.**

**Property ID: 23210444 - 26632 Ihlow**

# Other information

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 21.3.2032.**
**Endenergiebedarf beträgt 113.10 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.**
**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: 23210444 - 26632 Ihlow**

# 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**