



## Beleggingspand Duisburg - Beeck (Duitsland)

Friedrich Ebertstrasse 331  
Duisburg -Beeck.

● Verkocht € 312.500,- K.K.

Mooi en goed onderhouden woon/winkelpand met 4 appartementen.

Duitse Volksbank als hoofdhuurder met een 10 jarig huurcontract. Gelegen aan de hoofdstraat tegenover een groot marktplein.

*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	Overig
Laatste wijziging	maandag 18 februari 2008

### Pandinformatie

Perceeloppervlakte	306 m <sup>2</sup>
Vloeroppervlakte	451 m <sup>2</sup> Winkel (Volksbank) 150 m <sup>2</sup> begane grond en kelder. App.1) 80 + 12 m <sup>2</sup> App.2) 45 m <sup>2</sup> App.3) 92 m <sup>2</sup> App.4) 72 m <sup>2</sup>
Kadastraal	Gemeente, (Duisburg) Beeck, Flur 18, Flurstück 137

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op vrijdag 7 oktober 2016 om 3:56 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.

<b>Eigendomssituatie</b>	Volledig eigendom
<b>Bouwjaar</b>	ca. 1905
<b>Bereikbaarheid</b>	Zeer goed, via autobahn makkelijk te bereiken met de auto. OV ook zeer goed, tramhalte is voor de deur gesitueerd. Voldoende parkeermogelijkheden in de nabije omgeving.

## Contractinformatie

<b>Huursituatie</b>	Volledig verhuurd
<b>Huurgegevens</b>	<p>Volksbank Rhein-Ruhr eG (hoofdhuurder) voor een periode van 10 jaar. Netto jaarhuur € 12.000,-- Ingangsdatum 30 september 2007 lopende t/m 30 september 2017 met een optie van 2x 5 jaar derhalve tot en met 30 september 2027.</p> <p>Indexering Volksbank: Als het CPI 5% gestegen is, mag men ieder jaar volgens CPI indexeren. (CPI = Consumenten Prijs Index)</p> <p>Appartementen zijn verhuurd aan verschillende privé personen. Jaarhuur € 14.265,--</p> <p>Bijkomende leveringen (heizkosten en bedrijfskosten) worden jaarlijks naar werkelijke kosten verrekend. Volksbank geschat op € 350,-- per maand 4 app geschat op € 400,-- per maand</p>
<b>Zekerheidsstelling</b>	Waarborgsom € 2.000

## Investeringsprofiel

<b>Huursom</b>	€ 26.265,- Per jaar excl g/w/l.
<b>Koopsom</b>	€ 312.500,- K.K.
<b>Factor</b>	11,9

## Overig

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op vrijdag 7 oktober 2016 om 3:56 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.

## Aanvullende informatie

De Duitse verhuur is zeer makkelijk te doen vanuit Nederland, behoeft weinig tijd en gaat grofweg als volgt:

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". In dit geval zijn er 5 gebruikers (4 app en 1 bank) kosten voor de verwalter zijn € 16,-- excl. BTW per gebruiker per maand.

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 deze 3 panden hebben we een zeer goede verhuurmakelaar ter plaatse, Herr Feldermann uit Duisburg. 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 prive 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. opknapwerkzaamheden 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. opknapwerkzaamheden 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

## Foto's

---

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op vrijdag 7 oktober 2016 om 3:56 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.



## Kaart

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

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