

Мёнхенгладбах

1 800 000 €

Мёнхенгладбах

ОСЗ - Отдельно стоящее здание

Общая площадь

1435 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Германия. Мёнхенгладбах. Инвестиционный проект. Северный Рейн-Вестфалия
Инвестпроект в Германии в М?nchengladbach
Код объекта: 17829 Онлайн-показ
Дистанционная покупка 2 400 000 € Тип
объектаинвестпроекты Год постройки
1985/2025 г. 5 этажей Общая площадь 1235
м2 здания м2 участок земли 631,8 м2 Годовой
доход (возможный) 745000 € Продается
здание с проектом реконструкции под дом
престарелых и якорным арендатором!
Проектом предусмотрена реконструкция
здания под дом по уходу за престарелыми
людьми. Разрешение на реконструкцию
находится в процессе получения. Здание
1985 года постройки, в хорошем состоянии.
Оно находится в центре города, недалеко от
центральной пешеходной улицы. Рядом

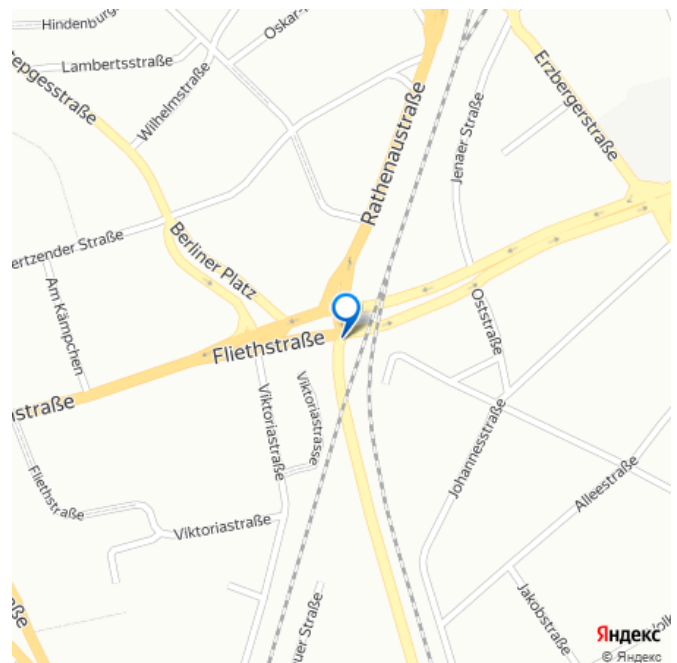
<https://germany.move.ru/objects/927194666>

6

Юрий Морозов, EUROPE GMBH R

79219067377

для заметок



расположена вся необходимая инфраструктура. Площадь участка ~ 635 м²
Совокупная площадь под сдачу ~ 1435 м²
(включая подвал) Имеется подписанный контракт с будущим арендатором - большой оператор из Дюссельдорфа, он полностью арендует всё здание под дом престарелых на 15 лет (+ опции 5 лет + 5 лет). Стоимость участка составляет 1 800 000 евро
Совокупная сумма затрат на реконструкцию составит ~ 1 200 000 евро
Доступные возможности финансирования: 1. действующий кредит в размере 1.2 млн. евро по ставке 1,49% годовых с возможностью увеличения суммы на дополнительные 230 000 евро и 570 000 евро. 2. согласованная субсидия в размере 1.5 млн. евро. (+ опция 0,4 тыс. евро)
Предусмотрено два варианта получения прибыли после реконструкции: 1. Продажа объекта по стоимости ~ 4 500 000 евро, в этом случае прибыль составит 1 500 000 евро, которые делятся между инвестором и компанией пополам. 2. Сдача в аренду с доходом ~ 225 000 евро в год с последующим увеличением ставки до 235 000 евро в год. На сегодняшний день есть крупный и подтвержденный интересант на аренду этого дома на 15 лет, с последующей пролонгацией. Денежный поток от аренды после заселения 225 000 Евро в год, через 2 года после заселения денежный поток увеличивается до 235 000 Евро, всё в привязке к индексу. Комиссия для покупателя + 3,57% к стоимости объекта.
Дополнительная информация может быть предоставлена по запросу. Продадим вашу квартиру или дом. Есть выбор квартир и домов в различном бюджете, в том числе и коммерческие объекты.

