

Profiel nr.

109623

Nederlandse BV met Duits vastgoed voor verhuur - 4 appartementen voor €500.000**Gevestigd in**

Limburg

Persoonlijke gegevens**Branche**

Bedrijfsruimten

Soort bedrijf

Beleggingsobject

Rechtsvorm:

Kapitaalvennootschap

Transactievorm

Aandelentransactie

Levensfase onderneming

Groeierend

Aantal medewerkers (in FTE)

0

Type koper:

Kapitaalverstrekker

Financiële informatie**Omzet indicatie**

€ 0 - € 100.000

Indicatie overnamebedrag

€ 250.000 - € 500.000

Resultaat voor belasting

€ 0 - € 100.000

Bedrijfshistorie / achtergrond

BV met in bezit een kleinschalig wooncomplex bestaande uit vier appartementen in de Duitse stad Kleve, net over de Nederlandse grens.

- Op loopafstand van het centrum van Kleve.
- Nabij winkels, horeca, scholen en overige voorzieningen.
- Goede bereikbaarheid, zowel richting binnenstad als uitvalswegen naar Nijmegen en het Ruhrgebied.
- Kleve is een levendige stad met veel Nederlandse studenten en forensen, waardoor verhuurbaarheid zeer

sterk is.

Staat van de appartementen

- Bovenverdieping (twee stuks, ca. 60 m² per stuk): totaal gerenoveerd in 2022/2023 (o.a. nieuwe badkamers, modern afgewerkt).
- Benedenverdieping (1e appartement): al jarenlang verhuurd aan oudere dame, zeer goed onderhouden. Ca. 60m²
- Benedenverdieping (2e appartement): renovatie nodig (value-add potentieel). Ca. 60m²

Hal/trappenhuis is in 2023 gerenoveerd. Dak is in 2025 geïnspecteerd en goed bevonden. Geen lekkages.

Vastgoed / Verhuur onroerend goed.

Onderscheidend vermogen

Overdracht via aandelentransactie: koper betaalt geen Duitse overdrachtsbelasting op het vastgoed. Direct stabiel rendement met duidelijk groeipotentieel.

Beheer eenvoudig; overige appartementen zijn in goede staat.

Interessant voor investeerder die zoekt naar solide belegging in Duits vastgoed. Nu is Duits vastgoed nog veel goedkoper dan in Nederland.

Vraagprijs is EUR 500.000,-- voor de vier appartementen in totaliteit. Dus slechts EUR 125.000,-- per stuk. In Nijmegen, 15 km hemelsbreed er vandaan, betaal je bijna 3 x zoveel!

Dus ja: dit is een investering met lange adem. Je wordt er niet morgen rijk van, maar het is wel een slimme zet voor later. Terwijl anderen mopperen dat ze in Nijmegen niks meer kunnen kopen, rijd jij lachend de grens over en heb je drie flats voor dezelfde prijs.

Overig

In Nijmegen kost een flat van 60 m² tegenwoordig ruim €315.000, meer dan €5.000 per m². De huur die je ontvangt is te laag om rente, aflossing en bijkomende kosten te dekken, waardoor je ieder jaar geld moet

bijleggen. Steek je de grens over naar Kleve, slechts 15 kilometer verderop, dan koop je voor €125.000 eenzelfde flat. De huur ligt daar lager, zo'n €600 per maand, maar je jaarlijkse verlies is veel kleiner.

Bovendien biedt Duitsland een aantrekkelijk belastingvoordeel: verliezen mag je onbeperkt bewaren en in de toekomst verrekenen zodra je winst maakt, bijvoorbeeld bij verkoop. Ondertussen los je elk jaar een stukje van je lening af en groeit je eigendom. Huizenprijzen stijgen vrijwel altijd, in Nederland vaak grillig, in Duitsland wat rustiger. Toch beweegt Kleve mee zodra Nijmegen nog duurder wordt. Voor de prijs van één Nijmeegse flat kun je er in Kleve bijna drie kopen, waardoor je risico spreidt en meer kans hebt op rendement én waardegroei op de lange termijn.