

AGENTE INMOBILIARIO

Micol Singarella

- ¿Has oído que hay buenas oportunidades de inversión en Berlín y todavía no me conoces? –

Soy una agente inmobiliaria con buena experiencia en el sector, especialmente en la ciudad de Berlín. Mi objetivo es conseguir apartamentos a precios más competitivos que aquellos que las agencias inmobiliarias ofrecen a los inversores extranjeros. Además ayudo a mis clientes en cada uno de los pasos durante la compra y después de esta.

Para ello me dirijo directamente a los dueños de los pisos, a casas de subasta justo antes de que saquen las propiedades al mercado y en algunas ocasiones a agencias especializadas en el sector. Trabajo con agencias solamente si disponen de ofertas atractivas para mis clientes puesto que algunas disponen a menudo de bases de datos accesibles solamente para determinados clientes a las que yo puedo tener acceso.

Si conoces gente interesada en comprar una casa en Berlín, te agradezco si puedes hacer circular la presentación de mi servicio. También tengo en funcionamiento un programa de afiliación, si me contactas puedo explicarte los detalles. Mi web se lanzará en mayo.



¿POR QUÉ EN BERLÍN? 10 Razones por las que invertir aquí.

La nueva capital europea comparable con Londres o París

- 1.** Berlín atrae cada vez a más inversores porque sus precios son sorprendentemente asequibles: el principio de cualquier buena inversión.
- 2.** Se espera que en diez años las propiedades doblen su actual valor, de acuerdo con las tendencias actuales.
- 3.** Los alquileres continúan subiendo año tras año.

- 4.** La ciudad tiene un gran potencial de revaluación debido a la gran cantidad de apartamentos vacíos en zonas centrales de la ciudad.

- 5.** Es la nueva ciudad de moda en Europa que atrae anualmente a un gran número de gente comparable al movimiento de personas que se registra en ciudades como París o Londres.

- 6.** Es la ciudad más verde de Europa donde uno puede relajarse durante las vacaciones.

- 7.** El sistema legal alemán es de total confianza y de lealtad hacia los inversores extranjeros.

- 8.** Los préstamos son fáciles de conseguir para los extranjeros con mediación de un intermediario que te asista como yo.

- 9.** Es una ciudad que alberga a un gran número de estudiantes universitarios por lo que es fácil encontrar inquilinos con recursos económicos.

- 10.** Alquilar un apartamento genera crea un beneficio de 4 a 10% dependiendo de la compra (gracias a mis recursos en el sector, el beneficio es dos o tres veces mayor que cualquier otra agencia en la ciudad).



POR QUÉ COMPRAR UN PISO EN LUGAR DE MANTENER LOS AHORROS EN EL BANCO.

GRAN RETORNO DE LA INVERSIÓN

- Si compras un piso en Berlín por unos 80.000 € y lo alquilas, tu inversión se va a triplicar tras diez años de posesión, mientras que en el banco a un interés del 2 % tu inversión ni siquiera se va a duplicar.
- Si los precios continúan subiendo como lo están haciendo ahora, en veinte años tienes un retorno de la inversión seis veces mayor a tu inversión inicial.

MI HISTORIA

Cumplir con un sueño posible para todos

El secreto está en trabajar con pasión y trabajar para mis clientes como si lo hiciera para mí, como cuando compre mis dos primeros pisos hace cinco años.

FINANCIACIÓN

consultor gratuito

- ❖ Si no tienes el capital suficiente para comprar un apartamento puedo ayudarte a encontrarlo. Dispongo de un consultor especializado que puede hacer todo el papeleo por ti. Este servicio está incluido en mi comisión.

BUROCRACIA

¡Relájate y déjalo en mis manos!

- Todo lo que tienes que hacer es mandarme los documentos que te pida y yo hago por ti todo el papeleo necesario durante la compra. Colaboro con un abogado y un notario que me asisten en todo este trabajo que hago para mis clientes.

- Sólo tendrás que venir a Berlín si quieres ver el piso evidentemente y a firmar el contrato con el notario, aunque si lo deseas también es posible delegar este trámite en mí.
- Hago un seguimiento y asisto durante todo el proceso de la compra. No solamente presencial si no también práctico: cartas, papeleo, impuestos a pagar en Alemania, etc.

COSTES: LOS 10 PASOS PARA COMPRAR UN PISO

COMISIONES REDUCIDAS POR UN SERVICIO QUE NADIE OFRECE EN BERLÍN TODAVÍA

Mi comisión consiste en el 7,14% (en Alemania la comisión sólo la paga la persona que compra la propiedad y no quien la vende), con un mínimo de 5.000 € (sólo del paso 1 al paso 9) para casas con valor de hasta 70.000 €. El pago debería hacerse en dos partes*, la primera mitad cuando se deja la entrada para el piso y la segunda mitad cuando se compra finalmente el piso y tu obtienes finalmente tus llaves.

SERVICIOS:

- 1- Asesoría general en el mercado inmobiliario en Berlín hasta que identifiquemos lo que cada cliente necesita.
- 2- Búsqueda de una propiedad adecuada.
- 3- Visita personal a los pisos.
- 4- Envío de una presentación fotográfica de cada piso que creo que se adecúa a lo que buscamos.
- 5- Negociación con los propietarios. Puesto que los pisos con los que negocio tienen unos precios más bajos que la media es muy importante que antes de todo entienda bien las necesidades del comprador. Una vez que yo encuentre un piso éste tiene que ser reservado en los dos o tres días siguientes ya que están disponibles sólo unos pocos días.
- 6- Ayuda con la compra, con el notario (el notario con el que trabajo puede notificar contratos en varios idiomas), con los impuestos legales, costes de transferencia que están entre el 6 y el 6,5 % y mi comisión (5.000 € o 7,14%).
- 7- Consejos y ayuda práctica por parte de un gestor en caso de solicitar una hipoteca.
- 8- Ayuda con los procesos burocráticos y la traducción de documentos tras la compra.
- 9- Asistencia a la hora de abrir una cuenta bancaria y un seguro en el caso de que se necesite.
- 10- Trabajo de renovación a un precio asequible con un equipo de confianza con el que llevo trabajando durante años**

* Si el apartamento no se vendiera por razones provenientes del vendedor, la primera parte de mi comisión se la devuelvo al comprador.

** En este caso hay que ver cada situación por separado, ya que puede ser sometido a variaciones.

...MÁS INFORMACIÓN ÚTIL...

ALQUILAR LOS APARTAMENTOS

Se calcula un máximo de dos o tres meses para encontrar los primeros inquilinos para un apartamento. Yo puedo ayudar con esta tarea dando al alquiler del apartamento un precio más alto que la media. Mis servicios son:

- Colocación de anuncios en páginas web de anuncios clasificados, en tablones universitarios y sitios web para extranjeros en Berlín.
- Actualización constante de los anuncios para que no pierdan su visibilidad en las páginas web (los actualizo más de una vez por día).
- Selección de los candidatos por e-mail, teléfono y en persona.
- Muestra del apartamento y previsión de quién está realmente interesado.
- Preparación de los contratos*
- Envío al dueño del piso los documentos básicos que se exigen al inquilino para alquilar la habitación (comprobante de ingresos mensuales, becas, avales familiares y copias de sus documentos identificativos).
- Transferencia de la fianza que pone cada inquilino a la cuenta del dueño del piso.
- Encargo de varias copias de las llaves para lo cual se necesita permisos especiales y su posterior entrega a los inquilinos una vez han depositado la fianza.
- Asistencia con la elección del contrato de ADSL y las facturas de la electricidad a los inquilinos.
- Comprobación de que todos los pagos van directamente al dueño del piso.
- Asistencia al dueño del piso para configurar de manera automática los pagos relacionados con el piso**

El servicio cuesta 600 € al mes o la cantidad equivalente al alquiler del piso en caso de que éste sea mayor.

*El contrato que ofrezco es algo nuevo que todavía no se ofrece en Berlín. Por lo normal, las agencias alquilan el apartamento en su totalidad y no por habitaciones individuales como yo lo ofrezco porque supone un mayor trabajo de gestión. Sin embargo, de esta manera se reduce a la mitad los ingresos que el dueño puede obtener del alquiler. Yo puedo ofrecer esta modalidad más ventajosa por el mismo precio que una agencia carga por alquilar el apartamento en su totalidad. Una vez el apartamento está completo con todas las firmas de los inquilinos, sigue habiendo solamente un contrato. Esto te permite alquilar el apartamento a un precio mayor y asegurarte que el contrato dura años puesto que son los inquilinos mismos quienes deben encargarse de encontrar nuevos para las habitaciones que se queden libres.

** El servicio termina una vez el apartamento ha sido alquilado y todos los pagos han sido configurados. No incluye la gestión del piso.

GESTIÓN DEL ALQUILER DE UN PISO

Puedo encargarme de la gestión del alquiler del piso si así lo necesitas. En ese caso cobro por horas trabajadas.

Agencias estoy en contacto con puede hacer eso por usted desde tan sólo 22 € al mes.

Gestiono los alquileres vacacionales.

VENTA DE PROPIEDADES

También vendo propiedades sin cargar ninguna comisión al dueño de la propiedad.

CONTACTO

Micol Singarella

Consultora inmobiliaria (CEO)

(Ofrezco el servicio en los siguientes idiomas: español, italiano, francés, alemán, inglés, portugués y chino)

Teléfono en Alemania: 0049 17641470449

Teléfono en Italia (activo sólo cuando estoy en Italia): +39 3343818875

Linkedin:<http://de.linkedin.com/pub/micol-singarella/8/450/367>

E-mail micolsing@hotmail.com - Skype: micolamos

Página web: ¡se lanzará pronto! www.appartamentiaberlino.net

Dirección en Berlin: Gärtnerstrasse 23, 10245 Berlín