

## **CONSULTANTE EN IMMOBILIER**

Micol Singarella

- **Avez vous entendu parler de toutes les bonnes affaires sur Berlin mais pas encore de moi? Pas de problème, il est encore temps ! –**

Je suis une consultante en agence immobilière. Ma longue expérience en la matière s'est particulièrement forgée sur Berlin. Mon but est d'acheter des appartements à des prix plus compétitif que ceux que proposent ces agences qui servent d'intermédiaires aux investisseurs étrangers qui veulent acheter dans la ville. J'aide mes clients dans chacune des étapes du processus d'achat, y compris l'après.

Je me tourne directement vers les particuliers, les agences spécialisées et ceux travaillant dans le domaine et je me tourne également vers les ventes aux enchères juste avant que les propriétés ne soient mises sur le marché. J'utilise les agences immobilières si et seulement si elles proposent des offres intéressantes à mes clients. Etant donné qu'elles utilisent pour la plupart une base de données pour certains de leurs clients dont je fais partie, j'ai donc un accès direct à leurs offres.

Si vous avez des amis intéressés par l'achat d'une maison ou appartement sur Berlin, je vous remercie de bien vouloir leur transmettre ma présentation. J'ai également un système d'affiliation en cours pour lequel vous pouvez me contacter directement afin d'obtenir les tarifs. En mai mon site internet sera lancé.



### **POURQUOI BERLIN? 10 raisons.**

La nouvelle capitale européenne maintenant comparable avec Londres et PARIS

- 1.** Berlin attire de plus en plus d'investisseurs du fait que les prix soient particulièrement très abordables : le principe même d'un bon investissement.
- 2.** Selon les tendances actuelles, il est prévu que les propriétés voient leur valeur doublée dans les 10 prochaines années.
- 3.** Les loyers continuent d'augmenter année après année.

- 4.** Une réévaluation potentielle de la ville est en cours du fait des nombreux appartements vides se situant dans des endroits centraux.
  
- 5.** Capitale de la mode en Europe, avec une circulation annuelle des personnes comparable à celles de Paris et Londres.
  
- 6.** Une des villes les plus vertes en Europe où il est possible d'avoir un appartement simplement pour se relaxer durant les vacances.
  
- 7.** Fidélité et fiabilité du système allemand avec les étrangers.
  
- 8.** Prêts facilement accordés aux étrangers s'ils sont directement demandés par moi-même.
  
- 9.** Etant une capitale européenne étudiante, il est très facile de trouver des locataires.
  
- 10.** Louer un appartement génère un bénéfice de 4 à 10% en fonction de l'achat est fait. (grâce aux ressources que je possède dans le secteur, le bénéfice est 2-3 fois plus élevé que dans les autres agences de la ville)

\*Tarif calculé pour un appartement situé dans un des points centraux de la ville, d'une surface de 55-80 m<sup>2</sup> avec 2 ou 3 pièces, de 55-85000 €



## **POURQUOI ACHETER UN APPARTEMENT PLUTOT QU'EPARGNER?**

### RETOUR SUR INVESTISSEMENT ELEVE

- Si vous achetez un appartement à Berlin pour 80,000€ et que vous le mettez en location, cela triple votre investissement après seulement 10 ans d'acquisition tandis qu'avec un taux de 2 % en banque pour votre placement, votre investissement initial ne serait même pas doublé.
- Si les prix continuent d'augmenter comme ils le font en ce moment, au bout de 20 ans, vous obtiendriez un retour sur investissement d'un montant de 6 fois l'investissement initial.

## **MON HISTOIRE**

### Realiser le rêve de chacun

Le secret afin de toute réussite est de croire en ce que l'on fait et d'être surtout passionnée par le domaine. Je travaille pour mes clients de la même manière dont je l'ai fait pour moi il y a 5 ans lorsque j'ai acheté mes 2 premiers appartements.

## **FINANCEMENT**

### CONSULTATION GRATUITE

- ❖ Si vous n'avez pas le capital pour acheter un appartement, je peux vous aider à le trouver. Je travaille avec un consultant spécialisé dans le domaine qui s'occupera du côté administratif pour vous et ce service est inclus dans ma commission.

## **BUREAUCRATIE**

### RELAXEZ VOUS JE M'OCCUPE DE TOUT!

- La seule chose que vous avez à faire est de m'envoyer les documents nécessaires que je vous demanderai et je m'occuperai de toute la paperasserie pendant l'achat. J'ai un avocat et un notaire qui travaille avec moi pour mes clients.

- Vous n'aurez à vous déplacer à Berlin seulement si vous désirez voir l'appartement et signer le contrat avec le notaire mais vous avez aussi le choix de me déléguer cette responsabilité le cas échéant.
  
- Je suis chaque étape du processus d'achat pas seulement physiquement mais également de manière pratique: lettres, paperasseries, taxes à payer etc.

## **COÛTS: 10 ETAPES POUR ACHETER UN APPARTEMENT**

### Tarif incroyable pour un service que personne ne propose pour le moment a berlin

Ma commission de 7.14% (En Allemagne la commission est payée seulement par la personne qui achète la propriété), avec un minimum de 5.000 € (Seulement pour les points de 1 à 9) pour des maisons d'une valeur de 70,000 €. Les paiements doivent se faire en 2 étapes\*, la première partie pour la caution de l'appartement et la deuxième partie une fois que l'achat est réalisé et que vous obtenez les clés.

## **SERVICES:**

- 1- Consultation général du marché immobilier de Berlin jusqu'à identification parfait de ce dont le client a besoin.
  
- 2- Recherche de la propriété qui convient
  
- 3-Visite de proprietes en personne
  
- 4- Envoi d'un rapport photos pour chaque propriété qui me semble correspondre au souhait du client
  
- 5- Négociation avec les propriétaires. Puisque les propriétés que je prospecte sont à un prix inférieur à celui du marché il est important que je comprenne les désirs de l'acheteur. Une fois la propriété trouvé, elle ne peut être réservée seulement 2 ou 3 jours étant donné que la demande est importante.
  
- 6- Aide à l'achat avec le notaire (mon notaire personnel délivre les contrats dans la langue souhaité), avec les frais légaux, les couts de transaction qui sont autour de 6-6,5% et ma commission (5000€ ou 7.14%).
  
- 7- Consultation gratuite et aide pratique d'un conseillé financier dans le cas d'une demande de prêt
  
- 8- Aide concernant la bureaucratie, la traduction de document après l'achat.

9- Assistance dans le processus d'ouverture d'un compte allemand et dans la contraction d'une assurance si besoin est.

10- Travaux de rénovation à un tarif plus qu'abordable, avec une équipe sur qui on peut compter et avec qui je travaille depuis des années. \*\*

\* Si l'appartement ne peut pas être vendu à cause de l'acheteur, je rembourse intégralement la première partie de ma commission à l'acheteur.

\*\* A discuter personnellement, susceptible de changer.

## **...PLUS D'INFOS UTILES...**

### **POSSIBILITE DE LOUER DES APPARTEMENTS**

J'ai calculé un délai d'environ 2-3 mois avant la possibilité de louer un appartement acheté. Je peux aider le propriétaire de l'appartement à obtenir le prix le plus élevé sur le marché. Mes services sont les suivants :

- Mettre des annonces publicitaires sur internet, sur des pages universitaires, sur des sites internet consultés par les expatriés.
- Mettre régulièrement à jour les annonces afin qu'elles ne perdent pas leur visibilité sur internet. (Mises à jour quotidienne).
- Sélection des candidats potentiels par e-mail, téléphone et en personne.
- Visite d'appartements et détermination des personnes les plus intéressées.
- Création des contrats \*
- Rassemblement et envoi au propriétaire des différents documents pour obtenir une chambre (preuve de revenus suffisant, bourses, lettre des parents et cautionnaires et copies de leurs documents respectif)
- Rendre plus facile le transfert de la caution de la chambre sur le compte bancaire du propriétaire.
- Faire plusieurs copies des clés pour lesquels vous avez besoin de permis spéciaux afin de les transmettre aux locataires.
- Assistance dans l'obtention d'un contrat ADSL, des factures d'électricité à établir pour les locataires.
- S'assurer que tous les paiements soient versés automatiquement sur le compte du propriétaire.

- Assistance du propriétaire pour tout ce qui concerne l'établissement de paiements automatique concernant l'appartement \*\*

The service costs € 600 or a month of rent in case is higher.

\*Mon contra test tout nouveau et est un service que personne ne propose pour le moment sur Berlin. Les agences vendent les appartements dans leur globalité et non pas de chambres individuels comme je peux le faire pour la simple et bonne raison que cela représente plus de travail mais cela réduit fortement ce que le propriétaire pourrait toucher en terme de revenu (Loyer). Je peux faire cela pour vous au même prix qu'une agence vous le facture pour un appartement dans son ensemble. Une fois que le contrat est complété avec les signatures des nouveaux locataires, les contrats restent rattachés au contrat principal. Cela vous permet de pouvoir louer l'appartement à un prix supérieur et que bail dure pendant des années étant donné que les locataires se chargent de trouver de nouveaux locataires à chaque fois (cela se trouve dans le contrat).

\*\* Le service prend fin une fois que l'appartement est loué et que tout les paiements sont établis, cela ne prend pas en compte la gestion de l'appartement.

## **PRISE EN CHARGE D'UN APPARTEMENT LOUE**

Des honoraires sur demande s'appliquent si mon assistance est requise.

Agences je suis en contact avec pouvons le faire pour vous d'aussi peu que 22 € par mois.

Je peux aussi gérer les locations de vacances.

## **VENTE DE PROPRIETES**

Je vends des propriétés sans frais supplémentaires en ce qui concerne le propriétaire de la propriété.

## **CONTACTS**

Micol Singarella

Consultante en immobilier (CEO)

(Service dans les langages suivant: Italien, Espagnole, Français, Allemand, Anglais, Portugais, Chinois)

Tel.Allemagne 0049 17641470449

Tel.Italie ( attivo solo quando sono in Italia) 0039 3343818875

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

E-mail [micolsing@hotmail.com](mailto:micolsing@hotmail.com) - Sky-pe: micolamos

Site internet : Bientôt! [www.appartamentiaberlino.net](http://www.appartamentiaberlino.net)

Adresse à Berlin : Gaertnerstr 23 , 10245, Berlin