

CONSULENTE IMMOBILIARIA

Micol Singarella

-Sei in Italia e hai sentito parlare di ottimi affari immobiliari ma non ancora di me?-

Sono una consulente immobiliare che ha **un'ottima esperienza** nel settore, soprattutto nella città di Berlino. Il mio obiettivo è di far acquistare appartamenti a prezzi più competitivi di quelli che offrono le agenzie che si rivolgono a investitori stranieri che vogliono acquistare in questa città.

Io mi rivolgo a proprietari diretti, case poco prima che vadano all'asta e archivi specializzati per coloro che lavorano nel settore. Utilizzo io stessa agenzie con le quali collaboro se offrono delle proposte interessanti per i miei clienti e opero come una Broker per trovare il miglior affare sul mercato.

Se avete dei conoscenti interessati a comprare casa a Berlino, vi ringrazio anticipatamente per far girare la presentazione dei servizi che offro e di metterli in contatto con me.



PERCHE' BERLINO: 10 MOTIVI PRINCIPALI.

La nuova capitale Europea ORMAI ALLA PARI DI Londra E PARIGI

- 1.** Berlino attira sempre più investitori perché i **prezzi sono incredibilmente convenienti**: principio di qualunque buon investimento.
- 2.** Si prevede che in **10 anni si raddoppi il valore dell'immobile** secondo i trend attuali.
- 3.** Gli affitti continuano a salire di anno in anno.
- 4.** Potenziale di rivalorizzazione della capitale che ha molti appartamenti centrali vuoti.

5. Città della moda in Europa e con un flusso annuale di persone pari Parigi e Londra.
6. Città "Verde" d' Europa, nella quale si puo' avere un'appartamento per rilassarsi nelle vacanze.
7. Lealtà e **affidabilità del sistema legale tedesco** con gli stranieri
8. Disponibilità di finanziamenti dalle banche tedesche con degli intermediari.
9. Essendo una città molto studentesca è facile trovare degli **affittuari facoltosi**.
10. Riaffittando un' appartamento si crea un entrata fissa mensile all'acquirente traendone una redditività dal 4 al 10% a seconda di ciò che si acquista, **grazie** alle mie risorse speciali nel settore, profitto 2-3 volte superiore a qualunque altra agenzia in città



PERCHE' UNA CASA INVECE DEI SOLDI IN BANCA

Altro rientro del capitale

- Comprando una casa a Berlino sui 90.000€ e affittandola, **l'investimento iniziale triplica** dopo 10 anni dall'acquisto, mentre in banca con un tasso del 2-4% non riuscirebbe neanche a duplicare.
- Se i prezzi continuano a salire come in questo momento in 20 anni si ha un **ROI (return of investment) addirittura 6 volte superiore al investimento iniziale.**

LA MIA STORIA

Rendere un sogno possibile per tutti

- ✓ Il mio segreto essendo così appassionata del settore e che **tratto gli investimenti dei miei clienti come se fossero i miei**.

- ✓ Ma torniamo a noi, vorrei diventare la persona che realizza i tuoi desideri nell'immobiliare seguendo il modello che ho adottato per i miei 2 acquisti e i miei numerosi clienti, permettendo loro di avere **forti guadagni mensili** e prezzi al mt2 incredibili.

- ✓ Tutte le agenzie con cui ho affiliato considerano ciò che ho ottenuto a livello di profitti per me e per i miei clienti inverosimile.

FINANZIAMENTO

Consulente gratis

- ❖ Se non si ha il capitale per un'appartamento, trovare delle banche che offrono dei mutui a stranieri in Germania è molto difficile senza un'appoggio interno, io ho un **commercialista che svolge tutte le pratiche tidiose per te**.

- ❖ In questo caso quest' appoggio se richiesto è offerto dal mio **consulente ed è incluso nel prezzo** della mia commissione.

BUROCRAZIA

Sit back and Relax!

- In teoria **tu da casa** mandandomi dei documenti puoi avere una casa qui per le vacanze, da riaffittare e con un profitto mensile garantito!

- Dovrai solo venire se vuoi per vederla ovviamente e per **firmare il contratto con il notaio**, puoi anche fare una delega e ti svolgo per il notaio tutto io da Berlino.

- **Ti seguo in tutti i passaggi dell'acquisto**, non solo pratici e fisici ma anche con lettere, scartoffie, tasse da pagare che essendo in tedesco potresti non capire.

PROVIGIONE : I 10 PASSI DELLA VENDITA

Provvigioni Vantaggiose per un servizio che nessuno offre

Nella mia commissione, del **7,14 %** (che in germania si fa pagare solo a chi acquista un'immobile e non a chi vende casa, al contrario che in Italia dove si fan pagare un 3-4% sia al compratore che al venditore) , con un minimo di 5.000€ (solo dal punto 1 al 9) per case di valore fino ai 70.000€. I pagamenti vanno effettuati in 2 rate, la prima metà quando si conferma l'interesse per la proprietà* e il vecchio proprietario conferma di volerlo vendere al mio cliente, la seconda metà dopo l'atto notarile.

SERVIZI:

1-Consulenza su cosa si vuole e dove trovarlo a Berlino in termini di proprietà , trends, necessità e mercati.

2-Ricerca della casa tramite portali tedeschi, newsletter e liste di proprietà speciali aperti agli addetti ai lavori, contatti diretti con i proprietari degli immobili..

3-Visita delle proprietà per appurare termini e condizioni di vendita del vecchio proprietario.

4-Invio reportistica, relativo servizio fotografico per ogni proprietà che reputo valida tra quelle che vedo

5-Trattative con il venditore della casa. Dato che tratto immobili a prezzi piu' bassi della media è importante che capiti i desideri dell' acquirente, una volta trovata una proprietà, venga riservata in quanto non durano piu' di 1-3 giorni sul mercato.

6-Aiuto nell'acquisto, con il notaio e aiuto gestione delle varie spese legali Tedesche che comprendono notaio, spese di transazione e tassa sul terreo, incluse tra il 6-6,5% e mia commissione (5.000€ o 7,14%)

7-Consulenza e seguimento della pratica con un consulente finanziario con me daL 2009 e che fa da intermediario tra la banca e il cliente per mutui a stranieri, solo con un'appoggio e garante inteno tedesco uno straniero puo' ottenere un mutuo in Germania.

8-Assistenza con lettere, e con o documenti burocratici che si ricevono in lingue tedesca e rispettivi bonifici da emettere, chiamate e-mail. O possibilita di far si che tutto sia gestito da un'Agenzia per 22 € al mese che si occupa di questo interamente.

9-Assistenza nell'aprire un conto tedesco e potenziali assicurazioni inerenti all'acquisto della casa a volte obbligatorie in Germania per ottenere il mutuo, svolgimento da parte mia di tutte le pratiche.

10-gestione se necessaria di lavori di ristrutturazione con un team economico e fidato di operai**

*Se l'appartamento non si puo' vendere a causa del venditore i soldi vengono restituiti al compratore.

**Da discutere personalmente soggetto a variazioni.

...ALTRE INFORMAZIONI UTILI...

GESTIONE AFFITTI

Dal momento della ricerca alle **chiavi in mano si calcolano 2 mesi.**

Se avessi bisogno di **aiuto anche per affittarlo** io mi occupo anche di quest' aspetto, massimizzando i guadagni per il proprietario e creando contratti ad "oc" che permettono che la casa resti affittata per anni, senza poi dover ogni volta recarsi ad un agenzia per riaffittarla. Mi occupo di:

-Mettere svariati annunci online, su bacheche universitarie e siti per stranieri a Berlino

-Aggiornare costantemente gli annunci in modo che non perdano visibilità online (li aggiorno piu' di 1 volta al giorno)

-Selezione dei candidati per e-maile epr telefono

-Mostare l'appartamento e appurare chi è veramente interessato

-Creare contratti ad "oc**", farli firmare da ambe le parti, faxarli e mandarli alle parti interessate

-Ritirare i vari documenti base per prendere una stanza e comprovarne la rilevanza (fotocopia documento, prova di ingressi mensile, borse di studio, lettera dei genitori e copie dei loro rispettivi documenti)

-Facilitare trasferimenti di caparre per le stanze

- Fare le varie copia delle chiavi per le quali si necessitano permessi speciali, darle ai coinquilini solo dopo la caparra

- Assistenza con intestazione dell'adsl e delle bollette per l'elettricità

-Far si che i coinquilini impostino tutti i pagamenti nei confronti del proprietario per le bollette in automatico entro il 23 di ogni mese

-Assistenza al proprietario con i setting automatici di tutti i pagamenti**

Il servizio copsta 600€ minimo o una mensilità.

*Il mio contratto è un qualcosa di innovativo e che nessuno offre a Berlino. Qualunque agenzia affitta l'appartamento e non le singole stanze in quanto è molto piu' laborioso e ricavando in questo modo la metà di cio' che si puo' guadagnare con la mia tipologia di contratto. Io invece trovo un inquilino per stanza, ci vuole molto piu' tempo ed è laborioso ma una volta che l'appartamento è completo tutti firmano insieme il contratto come un' unica unità. Questo permette di affittare l'appartamento ad un prezzo superiore ed a garantire che l'affitto duri negl'anni. Nel contratto infatti, se tutti gli inquilini lasciano l'appartamento, devono dare 3 mesi di preavviso e consegnare la casa al suo stato iniziale. Se una sola persona lascia chi rimane si occupa di trovare l'inquilino seguente. In questo modo chi vive ha interessa A GESTIRE TUTTO LUI PER VIVERE CON CHI VUOLE e per non dover ristrutturare casa dopo averla magari cambiata allo stesso tempo chi affitta mi commissione 1 volta sola questo lavoro, dato che si crea una catena autosufficiente di persone che entrano ed escono dall'immobile, tutti sempre con contratto annesso a quello iniziale. Si pio' fare lo stesso contratto anche con un monolocale.

** Il servizio finisce una volta che tutto l'appartamento è affittato e che tutti i pagamenti sono settati, non si include la gestione degl'affitto posteriore a questa fase.

GESTIONE APPARTAMENTO AFFITTATO

Posso anche seguire alcuni aspetti **della gestione dell'appartamento una volta che gli affittuari** vi entrano, per una cifra oraria da stabilire, ogni qual volta ci son problemi da risolvere nell'immobile. Ad esempio occupandomi di chiamate, visite , organizzare riparazioni etc. Parte della gestione rimane s carico dell'acquirente in questo modo ma non ha nessun costo per l'acquirente.

Posso raccomandarvi agenzie per 22 € al mese inc iva e che vi esonerano da qualunque corrispondenza.

Tratto anche affitti per vacanze

VENDITA IMMOBILI

Curo la vendita degl'immobili per nessun costo da parte del venditore.

CONTATTI

Micol Singarella

Consulente Immobiliare (CEO)

(Servizio nelle seguenti lingue: Italiano, Francese, Spagnolo, Inglese,Portoghese e Tedesco)

Tel.Germania 0049 17641470449

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

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

E-mail micolsing@hotmail.com - Sky-pe: micolamos

Sito web: in uscita presto! www.appartamentiaberlino.net

Indirizzo a Berlino: Gaertnerstr 23 , 10245, Berlin