IMMO PROPERTY

Newsletter 4 - Februar 2014

E-Mail: michael@immo-th.com ● Tel: +66 82 586 5050 ● www.immo-thailand-property.com

Seniorenresidenz „The Difference“ in Pattaya

Dies wird die erste professionelle und behinderten-freundliche Seniorenresidenz mit eigener Klinik in Pattaya werden: The Difference. Auf über 60.000 m² entsteht inmitten der herrlichen Landschaft von Khao Chi Chan, nur etwa 18 km von Pattaya entfernt, eine großartige Wohnanlage mit erschwinglichen Apartments, Terrassenwohnungen und Villen.

„The Difference“ bietet alles, was die ältere Generation begehrt. Schwimmen Sie in vier Pools oder im langläufigem Bach. Genießen Sie das allumfassende Wellness Center mit Spa, Massage und Fitnessräumen, die Restaurants mit lokaler und europäischer Küche, die Bibliothek und die vielfältigen Sport- und andere Freizeitmöglichkeiten… all dies und vieles mehr werden Sie in dieser außer-gewöhnlichen Anlage, eingebettet in einer wunderschön angelegten Parkanlage, vorfinden.
Das wichtigste aber ist: Neben allen hervorragenden Einrichtungen genießen unsere Senioren eine komplette medizinische Betreuung, denn „Difference“ bietet eine topmoderne Klinik mit deutschen bzw. deutschsprachigen Ärzten, unterstützt von einem großen, fürsorglichen Fachkräfteteam. Selbstverständlich erhalten Sie alle erforderlichen Medikamente, und die Klinik ist mit allen hochmodernen medizinischen Geräten ausgestattet, so dass Sie eine komplette Rundumversorgung, sei es ambulant oder stationär, zu jeder Tages- und Nachtzeit in Anspruch nehmen können. Aber lesen Sie mehr über die Seniorenresidenz „The Difference“ hier: http://www.differenceresidence.com/de/
Und damit der deutsche Initiator und Bauträger auch wirklich an alles denkt, um das Leben so angenehm wie möglich zu gestalten, bittet er um die Teilnahme aller interessierten Thailandfreunde an seiner Umfrage. Klicken Sie auf der Homepage einfach auf Umfrage (oder auf den link http://www.differenceresidence.com/de/survey), und nehmen Sie sich einige Minuten Zeit, um die Fragen zu beantworten und Ihre persönlichen Wünsche und Anforderungen an einer 5-Sterne-Seniorenresidenz weiterzugeben.
Natürlich können Sie sich mit Fragen auch direkt an mich wenden, schreiben Sie einfach an michael@immo-th.com.

Zahlungsplan und Nebenkosten beim Immobilienerwerb.

Wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung erwerben, dann vereinbaren Sie mit dem Verkäufer einen Zahlungsplan, insbesondere, wenn sich die Immobilie noch im Bau befindet. Dieser Zahlungsplan wird vom Bauträger vorgegeben, ist aber in manchen Punkten variabel vereinbar. Dies gestaltet sich so:

1. **„Reservation fee“ – Reservierungsgebühr:** Egal, ob Sie sich bereits entgültig entschieden haben, oder nochmal Zeit zum Nachdenken gewinnen wollen - zu Beginn der Entscheidungs-phase wird in der Regel eine schriftliche Reservierung vereinbart, damit „Ihre“ Immobilie für zwei bis vier Wochen geblockt und nicht weiterverkauft wird. Die Gebühr kann 25.000 bis 100.000 THB für Wohnungen, oder 100.000 THB bis zu 300.000 THB bei Häusern betragen, und ist nicht rückzahlbar, falls Sie sich doch anders entscheiden. Bei positiver Entscheidung wird dieser Reservierungsbetrag entweder mit der nächsten Zahlung, der Anzahlung, oder mit der Abschlusszahlung verrechnet.
2. **„Down payment“ - Anzahlung:** sie wird unmittelbar nach geleisteter Vertragsunterschrift gezahlt und beträgt oft 20 bis 30% des Kaufpreises, bei Häusern durchaus höher.
3. **„Installments“ – Ratenzahlungen:** je nach Bauzeit (und bei Villen auch nach Bauphasen) können die nächsten Zahlungen, die je nach Anbieter etwa 30 bis 60% des Kaufpreises abdecken, in Raten pro Monat oder pro Quartal gezahlt werden. Da die Bankgebühren bei Geldtransfers von Ihrer Heimat nach Thailand recht hoch sind, sollten wenige Einzelüberweisungen ausgehandelt werden.
4. **„Final payment at transfer“ – Abschlusszahlung:** Ist die Immobilie bezugsfertig, fällt die letzte Zahlung an -oft 20% des Kaufpreises, machmal aber auch 40% oder 50%, was Ihre Liquidität aufgrund geringerer Ratenzahlungen während der vorangegangenen Wartezeit erhöht. Nach Zahlungsleistung wird sodann ein Termin zur Übertragung und Eigentums-beurkundung beim örtlichen Amt festgelegt. Dann sind Sie Eigentümer der Wohnung oder des Hauses. Wie es sich bei Grundstücken verhält –denn Ausländer können kein Land in Thailand erwerben- behandeln wir das nächste Mal.

Nebenkosten. Zusätzlich zum Kaufpreis fallen weitere Kosten an, die genau aufgelistet und bei Verhandlungen nachgefragt werden sollten:
Transfer fee/Tax – Übergabegebühren und Steuern:
Übergabegebühren seitens des Registeramts betragen derzeit 2% vom Kaufpreis. 4,3% vom Kaufpreis fallen an Steuern an. Oft werden die Übergabegebühren, und auch die Steuern, hälftig von Käufer und Verkäufer getragen, manchmal allerdings dem Käufer komplett belastet.

IMMO PROPERTY

Newsletter 4 - Februar 2014

E-Mail: michael@immo-th.com ● Tel: +66 82 586 5050 ● www.immo-thailand-property.com

Sinking Fund – Instandhaltungsrücklage: Dieser einmalig zu zahlende Betrag dient zur Deckung unvorhergesehener Kosten oder Investitionen, die den öffentlichen Bereich der Wohnanlage betrifft. Bei Wohnungen werden etwa 400 bis 600 THB pro m² Ihrer Wohnfläche zugrunde gelegt. Diese Rücklage fällt beim Hauskauf innerhalb einer Villensiedlung (Village) äusserst selten an.
Maintenance Fee – Instandhaltungsgebühr: Sie wird monatlich gerechnet, jedoch jährlich im Voraus in Rechnung gestellt. Sie deckt die allgemeinen Kosten ab, so z.B. Müllabfuhr, Pool-/Geländereinigung und Pflege, Kosten für Sicherheitsdienste und andere Gemeinkosten. Gebühren: Wohnungen: ca. 35 THB bis 60 THB pro m² Wohnfläche und pro Monat, je nach Größe und Luxus der Wohnanlage, sehr oft liegt sie bei 40 THB/m².
Häuser: hier werden die Grundstücksquadratmeter zugrunde gelegt. Die Gebühr liegt oft bei 5 THB pro Land-m², bei umfangreicheren Service auch bei 10 bis 15 THB/m². Hierbei werden z.B. in Hua Hin bei dem einen oder anderen Anbieter auch die Kosten für die Pflege Ihres privaten Gartens und Pools gedeckt, oder auch die des Shuttle Service, der Sie regelmäßig in die Stadt oder an den Strand bringt und abholt.
Electric-/Water Meter - Strom- und Wasserzähler: werden von den Strombetreiber bzw. vom Amt der Wasserwirtschaft geliefert. Hierfür berechnen diese Behörden eine Hinterlegungsgebühr von ca. 7.000 bis zu 10.000 THB pro Zähler.

Und was kostet Strom, Wasser, Bier, Essengehen, Benzin, Taxi und vieles mehr in Thailand? Damit beschäftigen wir uns in Kürze unter dem Kapitel „Lebenshaltungskosten".

Pattaya: Neue und interessante Immobilienprojekte.

ORION WONGAMAT, im Norden Pattaya's: dieses kleine, übersichtliche Boutique Resort in sehr guter Lage bietet 76 hervorragende 2-Zimmer-Wohnungen. http://immo-thailand-property.com/pattaya/listing/orion-wongamat/

Und nochmal Orion:
ORION Urban Retreat Pratumnak, am Pratumnak Hügel: Gute Lage, schöne Aussichten, großartige Apartments. Und eine Wohnanlage mit zwei Pools und weiteren wunderbaren Einrichtungen. http://immo-thailand-property.com/pattaya/listing/orion-urban-retreat/

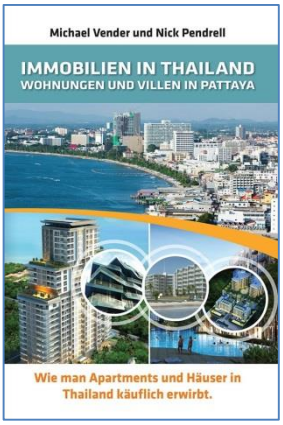
Koh Chang – die Trauminsel am Golf.

Immobilien auf Koh Chang sind nun auch bei uns zu finden. Die Insel Koh Chang („Elefanteninsel") ist eines der größten Inseln im Königreich und liegt im Osten des Golfs von Thailand. Es ist ein äußerst beliebtes Reiseziel für Touristen aus aller Welt.

Doch nicht nur Urlauber, sondern auch viele in Thailand lebende (oder in Thailand leben wollende) Ausländer zieht es mehr und mehr auf dieses tropische Eiland. Menschen also, die darüber nachdenken, hier eine Wohnung oder Villa als Urlaubsresidenz oder ständigen Wohnsitz zu erwerben. Golfer finden nur einen 9-hole-court, aber für Wassersportler ist Koh Chang ein Paradies. Wer hier sein Boot oder die Segelyacht vor der Haustür anlegen möchte, ist im Siam Royal View bestens aufgehoben. Schauen Sie mal rein: http://immo-thailand-property.com/kohchang/

Immobilien in Thailand. Das Buch.

Sie mögen Thailand, die Menschen, das Klima?
Und Sie denken darüber nach, hier eine Wohnung oder ein Haus zu erwerben? Lesen Sie alles Wichtige zum Thema Immobilienerwerb in Thailand, aber auch Nützliches über das hiesige Leben, und speziell jenes in Pattaya. Erwerben können Sie das Buch online bei Amazon www.amazon.de. Geben Sie einfach als Suchbegriff „Immobilien in Pattaya" ein.
Befinden Sie sich in Thailand, so erhalten Sie das Buch bei der Buchladenkette ASIABOOKS, oder im Online-Shop bei den hiesigen deutschsprachigen Wochenmagazinen „Der Farang" http://www.der-farang.com (auch direkt im Redaktionsbüro) oder beim „Wochenblitz" www.wochenblitz.com. Oder schreiben Sie mir einfach.



Sonst noch was? Ach ja - nur zur Erinnerung:

Die vorherigen Newsletter ab November 2013 finden Sie zum runterladen oder online lesen hier: http://immo-thailand-property.com/blog/category/informationen/

Aus Thailand grüßt Sie ganz herzlich Ihr Michael Vender