

A 2/3 befektetési ingatlanom

Miután megvásároltam az első befektetési ingatlanom lelkes lettem. Nem nyúltam mellé, vagyis úgy gondoltam működik a szisztémám.

Ebben az esetben a bérlőim szóltak, hogy a szomszédos ingatlan szintén eladó. Nem volt ennek látható jele, az ingatlanon. Azt gondolták, hogy érdekel engem.

7 éve állt üresen, a szomszédom minden nap átjárt szellőztetni, vagyis neki terhet jelentett. Bérbe adni nem akarta és egyszerűen belefáradt.

Úgy gondoltam, hogy ismét találtam egy motivált eladót. Megvolt az alku lehetősége, illetve úgy gondoltam, hogy elfogadják a részletfizetéssel kombinált ajánlatomat.

Természetesen írásban tettem ajánlatot, 3 lehetőséget vázoltam fel, azt a lehetőséget kidomborítva, amit leginkább akartam.

El is fogadták az ajánlatomat. Az ingatlan értékének a felét kellett letennem, a többit havi részletekben kellett törlesztenem.

Az ingatlant szintén megkaptam, a tulajdonjogot fenntartották a futamidő végéig.

Felújítottam az ingatlant, majd bérbe adtam. Ez persze csak leírva ilyen gyors, a valóságban a felújítással elvoltam legalább fél évig.

A szűk helységek bejáratát kiszélesítettem és több helyre is boltívet csináltattam. A 2 szobás ingatlanból 2,5 szobás ingatlan lett.

A telek tele volt melléképülettel, amit eldózeroltattam. A telek elég nagy volt és most, hogy láttam az egészet, nagyon tetszett.

Ezen a telken volt kút is, amit felújítottam. Nekem nagyon tetszenek ezek a régi kutak, érdemes megtartani őket. Plusz értéked ad az ingatlannak.

Ez az ingatlan mindmáig megvan, és folyamatosan bérbe van adva. Ez idáig még nem állt üresen, folyamatosan termeli a pénzt.

Itt mindössze egy meglepetés ért. az ingatlant szellőztették, viszont nem fűtötték. Amikor elkezdtem fűteni, bizony elég vizesek lettek a falak.

Beletelt 2 évbe mire megszűnt a víz. Ma már nincs penész, száraz az ingatlan.

Az első 3 hónapban én költöztem oda a családommal, vagyis kipróbáltam az ingatlant. A felújítást mindig úgy csinálom, mintha magamnak csinálnám, itt be is jött.

Meg voltam elégedve a munkával, amit végeztem.

Egyszóval, ami tervet kidolgoztam, az működött, ezzel a szisztémával neki is ugrottam a harmadik ingatlan megvásárlásának.

Egyszerre én csak egy dolgot csinálok, egyszerűen azért, mert ez nem stresszes és örömet lelem benne.

Vagyis miután a második ingatlanom felújítottam és bérbe adtam, csak azután kezdtem keresni a harmadik befektetési ingatlanom.

A keresésre nem kellett sok időt fordítanom, elég gyorsan találtam megfelelő ingatlant. Nagyon jó forgalmas helyen volt. Ez fogott meg benne legjobban.

Láttam benne a bérbeadás mellett a reklámfelület eladási lehetőségét. Számításaim szerint ezzel legalább annyit lehet keresni, mit a bérbeadással.

A már eddig „begyakorolt” módon megtettem az ajánlatomat, amit elfogadtak.

Az ingatlant üzleti célra akartam hasznosítani, ez végül nem jött össze, mert rossz társat választottam. Őt rövid úton kirúgtam és kiadtam az ingatlant egy családnak.

Az üzletet egyedül is tudtam volna csinálni, mert egészen jól elkezdett pörögni. Viszont én befektető vagyok. Nem munkát keresek, hanem a pénzem akarom dolgoztatni. Ezért mondtam le a nagyobb nyereségről, egy nyugodtabb életért cserébe.

Ez az ingatlan szintén megszakítás nélkül termelte a pénzt. A reklámfelületet még nem tudtam eladni, itt várnom kellett a városi rendezési terv miatt.

2 év után kaptam egy vételi ajánlatot, amit elfogadtam. Eddig a pontig ki volt adva az ingatlan, vagyis folyamatosan termelte a pénzt, az ajánlati ár kétszerese volt az én vételi áramnak, úgy gondoltam ezt kár lenne kihagyni.

Gondoltam ezen a pénzen veszek két másik ingatlant, majd ezt meg is tettem.

Azóta a városi rendezési terv lezajlott, vagyis a számításaim a reklámfelület bérbeadásáról reálisak lettek. Az új tulajdonos ezzel a résszel nem foglalkozik.

Azt viszont jó érzés látni és tudni, hogy amit terveztem, annak minden egyes pontja bejön. Ezt javaslom neked is. Tervezd meg a belépési stratégiád, tervezd meg a kilépési stratégiád és kettő között legyen belőle havi cash-flow.

Egyszerűen hangzik, megcsinálni is egyszerű, viszont nagyon nehéz.

A lehetőség mindig kemény munkának álcázza magát, ez ne tévesszen meg, vágj bele bátran.

Nem neked kell dolgozni, hanem a pénzednek!

Regisztrárlj! http://www.ludmanhaz.hu/hu/hirlevel_video/