



INVERLY

INVERSIÓN INMOBILIARIA

OPORTUNIDAD – SAN GABRIEL, **ALICANTE**

RENTABILIDAD BRUTA = 9,8 – 15,5 %

01 Detalles inmueble



| | |
|-------------------------|---------|
| Superficie | 83 m2 |
| Planta | Tercero |
| Año construcción | 1963 |
| Habitaciones | 3 |
| Baños | 1 |
| Ascensor | No |
| Exterior | SI |
| Parking | No |
| Balcón | SI |

El piso en cuestión se encuentra en **Alicante**, en el barrio San Gabriel.

Piso de 83 m2, en la **tercera planta**, sin ascensor. Consta de **3 habitaciones**, amplio salón, cocina y 1 baño completo. Por el ventanal del salón se puede apreciar las vistas al mar.

Se trata de un inmueble **muy luminoso** ya que no presenta edificios cercanos a su alrededor. Además cuenta con 2 split **aire acondicionado**.

02 Plano inmueble



Presenta una **buena distribución**. Todas las estancias dan al **exterior**.

Perfectamente se podría hacer una cuarta habitación para **alquiler por habitaciones**

El edificio consta de **5 plantas**, 2 vecinos por planta.

No hay problemas en la comunidad.

El mes pasado arreglaron y pintaron las escaleras de la comunidad. Derramas pagadas, **libre de cargas**.

03 Ubicación



VÍDEO DEL BARRIO SAN GABRIEL

<https://www.youtube.com/watch?v=MkWWxHDZXPi>

El piso en se encuentra en **Alicante**, en el barrio **San Gabriel**.

Se trata de un **barrio familiar** de clase media sobre todo españolas.

Barrio muy **tranquilo** y **muy bien comunicado**, con estación de tren cercanías a pocos metros, la autovía a menos de 5 minutos y a 10 minutos del **centro de Alicante** (carril bici directo). A pocos metros de la **playa** y con gran comunicación de transporte público (**al lado de paradas de autobuses**).

También se encuentran a su alrededor supermercados, hostelería, entidades bancarias, colegios, farmacias, tiendas, farmacias, peluquerías...

04 Informe de gastos



| | |
|---|-------------------|
| Precio inmueble | 75000 € |
| Comisión agencia | Particular |
| ITP (10%) | 7500 € |
| Gastos compraventa (aproximados) | 2000 € |
| Reforma/ Lavado de cara | 1500 € / 4500 € |
| TOTAL INVERSIÓN | 86000 € / 89000 € |

Los **gastos de compraventa** (notaría, registro y gestoría) son aproximados pueden variar dependiendo del acuerdo con el banco.

En caso de **financiación**, no están incluidos los gastos de hipoteca(tasación).

La **reforma** es opcional y modificable, se ha realizado un presupuesto mínimo y adecuado para la entrada del inquilino.

El **presupuesto de la reforma** (no incluido el IVA) varía dependiendo del tipo de alquiler

05

Presupuesto reforma



Objeciones: Presupuesto estimado.

LAVADO DE CARA Tradicional

1500 €

- ✓ Pintar paredes
- ✓ Arreglos rodapié
- ✓ Arreglos agujeros pared

LAVADO DE CARA Tradicional

4500 €

- ✓ Lavado de cara Tradicional
- ✓ Pared pladur salón cuarta habitación
- ✓ Acondicionarlo con muebles (escritorio, camas...)

06 Rentabilidad- Modelo tradicional

| | CONSERVADOR | OPTIMISTA |
|---------------------------|-------------|-----------|
| Alquiler mensual | 700 € | 800 € |
| Alquiler anual | 8400 € | 9600 € |
| Gastos anuales | 754 € | 754 € |
| Cashflow mensual | 637 € | 737 € |
| Cashflow anual | 7646 € | 8846 € |
| Rentabilidad neta | 8,89 % | 10,29 % |
| Rentabilidad bruta | 9,8 % | 11,2 % |

Gasto anuales:

IBI=194€

Comunidad=360€

Seguro hogar=200€ aprox

07

Rentabilidad- Modelo habitaciones



| | HABITACIONES |
|---------------------------|--------------|
| Alquiler mensual | 1150 € |
| Alquiler anual | 13800 € |
| Gastos anuales | 754 € |
| Cashflow mensual | 1087 € |
| Cashflow anual | 13046 € |
| Rentabilidad neta | 14,66 % |
| Rentabilidad bruta | 15,5 % |

Habitación 1: 300 €

Habitación 2: 300€

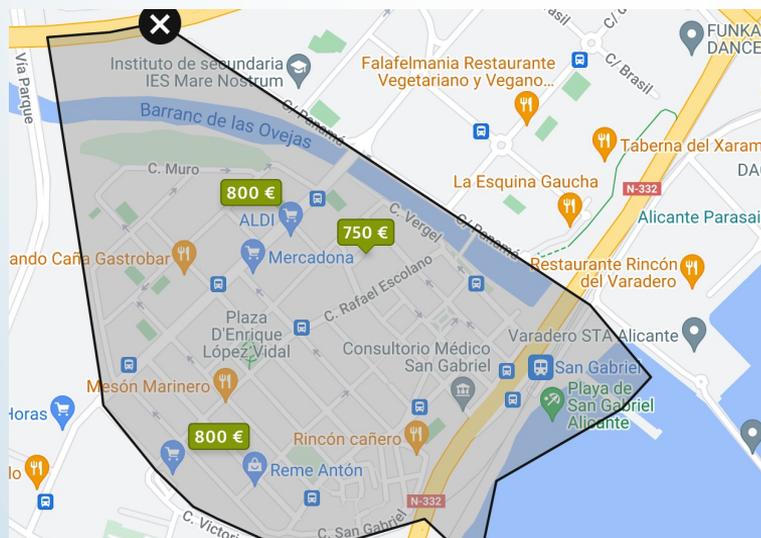
Habitación 3: 300€

Habitación 4: 250€

También se podría dejar el salón abierto como zona común

08 Zona precios idealista

Tradicional



Muy **poca oferta** y **mucha demanda**.

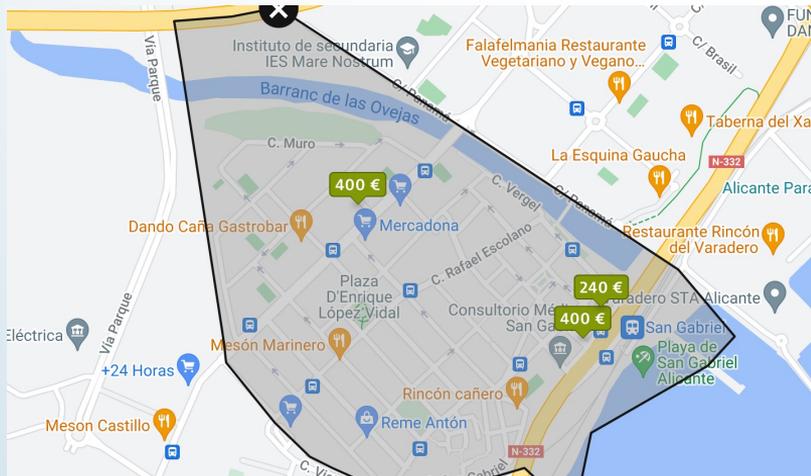
Se alquilaría fácilmente después de hacer el lavado de cara sin necesidad de tenerlo que acondicionar con muebles.

Se está alquilando un cuarto sin ascensor en el bloque de al lado a 700 €.

Aun así los precios oscilan entre **700-900 €/mes**

09 Zona precios idealista

Habitaciones



Muy **poca oferta.**

Por lo que me han dicho los APIs se podría llenar el inmueble pero habría mucho movimiento de inquilinos.

Siendo conservador **300 €/mes**

10 Fotos inmueble



Video completo inmueble en el grupo telegram: <https://t.me/inverly>

¿Estás interesado?

Para acceder a esta oportunidad, ponte en contacto.
Telegram privado: <https://t.me/angelainverly>
Grupo telegram oportunidades: <https://t.me/inverly>

Si estas interesado finalmente, te pondremos en contacto con la **agencia inmobiliaria/particular** para formalizar el contrato de arras y posterior compra.

Posibilidad de **gestión de alquiler y otros servicios**



Accede al **GRUPO DE TELEGRAM** para no perderte las mejores oportunidades



<https://t.me/inverly>