

Il nostro progetto di punta per il 2018...



Sviluppo di un Lussuoso Villaggio di Cura

Proposta Fase 1

Casa di Riposo Durham, Contea di Durham

adessopartners[®]

INTEGRATED SERVICES IN REAL ESTATE

Un'opportunità unica Casa di Riposo Durham,



"Uno degli edifici storicamente più importanti del Nord-Est" English Heritage

La Casa di Riposo Durham rappresenta offre agli investitori un'opportunità unica per acquisire la proprietà leasehold¹ di un appartamento in una storica tenuta di campagna del XIX Secolo, che sarà trasformata nella location più ambita nel Nord-Est Inghilterra ove trascorrere la terza età.

Costruita nel 1830 da Robert Johnson Eden, la residenza a quel tempo era una delle più grandiose dimore signorili della regione – è qui che venne alla luce Sir Anthony Eden, il Primo Ministro britannico (1955-57)

Posizionata su un terreno di 80 ettari, la proprietà, classificata come monumento architettonico di patrimonio storico di Grado II² si trova in una zona rurale circondata da boschi.

Dopo essere stata adibita a scuola speciale nel periodo 1957-2006, la proprietà è rimasta vacante per oltre un decennio e ora ha bisogno di una totale ristrutturazione – il che rappresenta un'opportunità unica per riportare una tenuta storica al suo antico splendore e migliorare significativamente il suo valore futuro.

¹ Ci sono due sistemi principali per possedere una proprietà in proprietà assoluta ("freehold") e diritto di proprietà in concessione ("leasehold"). Il freehold equivale alla proprietà del terreno e del immobile. Il "leasehold" si verifica quando il titolare "freehold" cede la proprietà dell'immobile ad un terzo (ma non del terreno), ma allo stesso tempo affitta il terreno alla stessa persona per un importo annuo nominale (ground rent) per un periodo di tempo ben determinato (normalmente corrisponde a 99, 125 o 999 anni). Il "leasehold" può essere rinnovato facilmente prima della scadenza, per cui il possesso dell'immobile è garantito al terzo.

² https://it.wikipedia.org/wiki/Monumento_classificato



Piani di sviluppo 2017-18

La Casa di Riposo Durham sarà trasformata in uno splendido villaggio per la terza età con circa 80 appartamenti e cottage, offrendo una vita indipendente nonché l'accesso ad un'ampia gamma di servizi per i residenti così come servizi sanitari.

La società di sviluppo e un team di esperti consulenti e imprese, attueranno dei delicati lavori di rinnovamento e ristrutturazione a questo edificio di patrimonio storico per creare una selezione di circa 45 spaziosi monocali con bagno nonché eleganti aree comuni, con interni dallo stile vivace, arredamento di elevata qualità, tessuti, stampe e accessori progettati per la vita in età pensionabile.

Ulteriori fasi di sviluppo del progetto con nuove costruzioni sono previste sugli ambi terreni e annessi della proprietà per realizzare altri 40 e più lussuosi appartamenti, progettati in modo alquanto accurato conservando la linea architettonica della storica tenuta.

I giardini della tenuta verranno perfezionati, offrendo ai residenti sia paesaggi creati appositamente sia paesaggi naturali da potersi godere, offrendo ai residenti splendide panoramiche sulla campagna e nonché passeggiate nei boschi; vi sarà anche una piccola azienda agricola/fattoria didattica dove sarà possibile interagire con una varietà di animali.

I servizi includeranno un centro benessere sotterraneo con zona spa, palestra e piscina. Vi sarà anche ad un campo da tennis, un campo da bocce ed un cinema.



Lussuosa ristrutturazione della casa padronale



Ampi terreni e annessi per un nuovo sviluppo



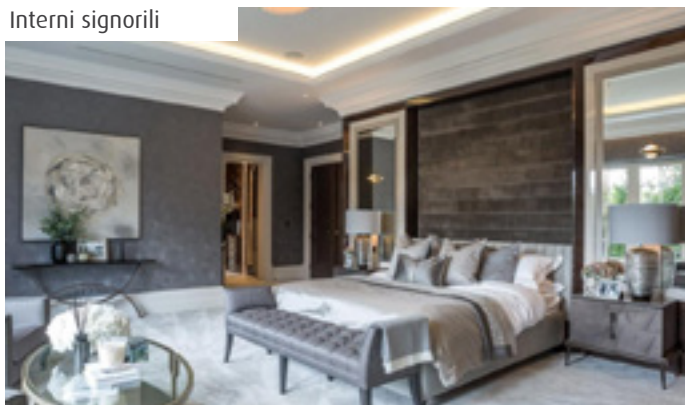
Sir Antony Eden, Primo Ministro britannico (1955-57)



Ristrutturazione degli ampi giardini e realizzazione di nuovi appartamenti di alta qualità

Servizi di lusso

Interni signorili



Splendide passeggiate nel bosco



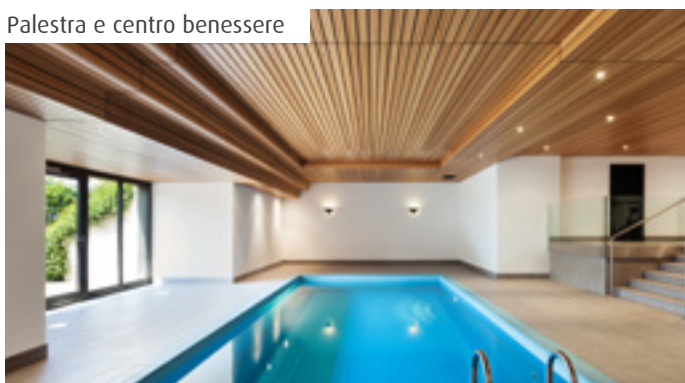
Campo verde da bocce



Campo da tennis



Palestra e centro benessere



Parrucchiere e salone di bellezza salon



Sala cinema multimediale

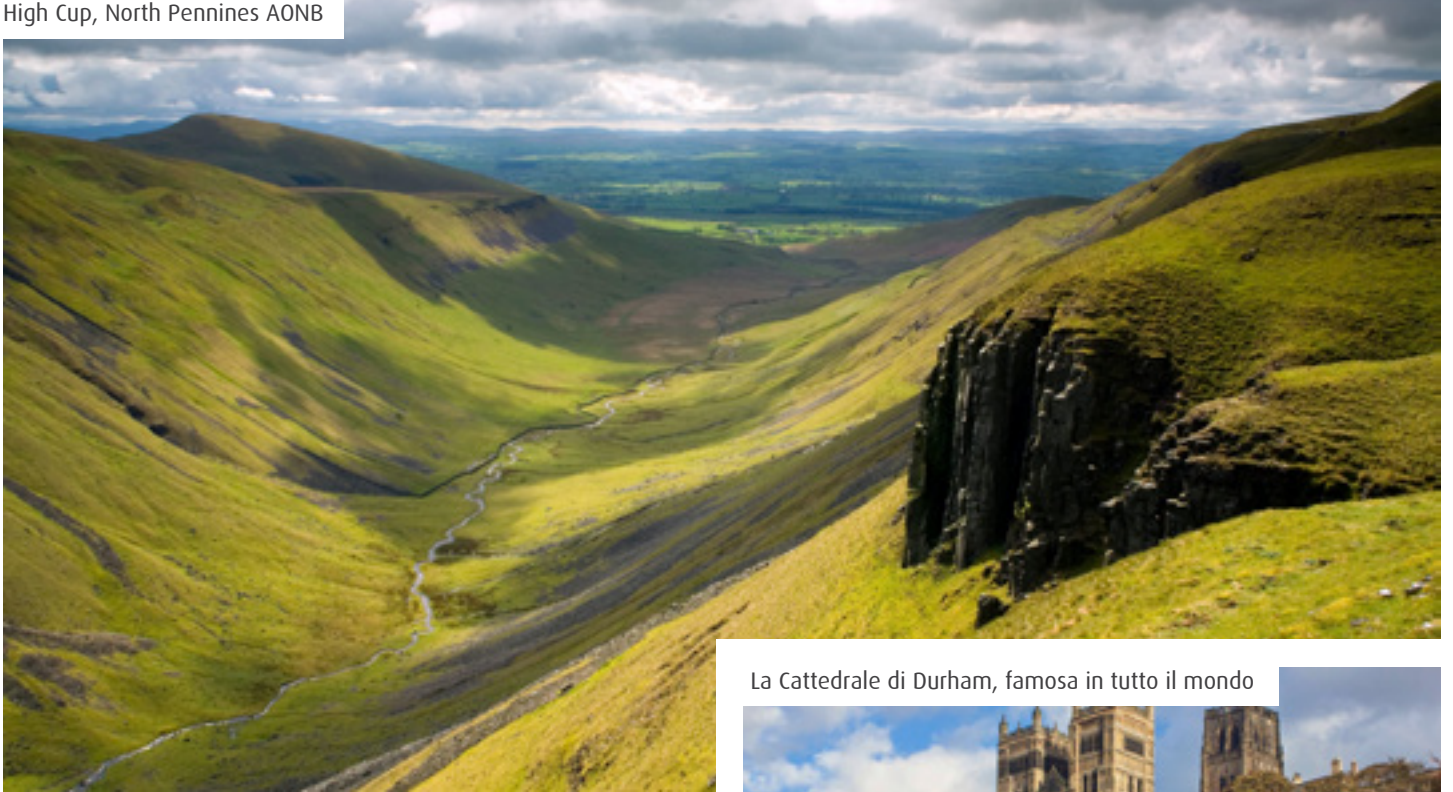


Raffinato ristorante, bar e lounge



Lo stupendo Nord Est

High Cup, North Pennines AONB



La tenuta della casa di riposo si trova nella Contea di Durham, nel Nord-Est dell'Inghilterra, con i favolosi North York Moors e Parchi Nazionali degli Yorkshire Dales a Sud e a Ovest la spettacolare Area dei North Pennines di spettacolare bellezza naturale.

La regione è celebre per i suoi paesaggi variegati ed emozionanti, per le dolci colline e per i muri a secco degli Yorkshire Dales che contrastano nettamente con la solidità dei Pennini. Le placide coste orientali ospitano molte importanti specie di uccelli e di piante.

L'influenza sul paesaggio da parte della rivoluzione industriale è ancora evidente, dove grandi aree un tempo usate per l'industria pesante sono state riqualficate per destinarle alle moderne attività ricreative.

La Contea di Durham è delimitata a Nord dal Northumberland e a Sud dal fiume Tees. Il confine occidentale è attraversato dall'alta cresta dei Pennini, con la foresta di Hamsterley che si estende per circa 5.000 acri attraverso la sua pianura centrale.

La Cattedrale di Durham, famosa in tutto il mondo



I fiumi Tees e Wear si snodano per la contea, giù dai Pennini fra le dolci colline, verso i campi di carbone abbandonati delle pianure orientali e del litorale.

La storica città di Durham si trova a meno di 16km dalla tenuta, ed è un luogo delizioso con stradine tortuose acciottolate e una penisola prominente coronata dalla fantastica Cattedrale e dal Castello di Durham – queste ultime costituiscono un Sito Patrimonio dell'Umanità e offrono uno dei più straordinari panorami urbani in Europa.

Questa antica città universitaria inglese quintessenziale è perfetta per una rilassante passeggiata o crociera lungo il fiume o per godersi l'atmosfera creata dai superbi caffè, botteghe artigiane, boutique, gallerie e musei.

Esempi di Rendite redditi

(I prezzi riportati di seguito sono i prezzi medi di un'unità in tutto il gruppo)

Opzione 1: Acquisto per locazione

Si riceve il reddito da locazione in base all'occupazione del monolocale

ROI: fino al 14%¹

Si acquista un monolocale con il 30%

di sconto per:

£ **89,950**



Si riceve un reddito annuo di locazione fino a¹:

£ **12,850**

(e si riceve il proprio reddito da locazione in base al suo prezzo di mercato totale di **£128,500**)

(Pagamento mensile = **£1,070,33**)
Compreso il rimborso del venditore di **£2,698.50** al rogito

¹Avvertimento: i dati relativi alla rendita ipotizzano un tasso di occupazione annuo del 100% del monolocale. I rendimenti potrebbero variare a seconda dei livelli di occupazione effettivi, in particolare nei primi mesi di attività della struttura.

²Pagamenti trimestrali disponibili su richiesta

Opzione 2: Acquisto per rendita assicurata

Si riceve un reddito fisso mensile tramite una società di gestione del leasing

ROI: 10%

annuale rispetto al prezzo d'acquisto assicurato

Si acquista un monolocale con il 30% di sconto per:

£ **89,950**



Si riceve una rendita fissa annua dalla società di gestione di:

£ **8,995**

La società di gestione detrae un una tantum di **£2,248.75 (+IVA)** = **£2,698.50** dal rimborso del venditore dello sviluppatore (**£2,698.50**)

(pagamento mensile = **£745.83**)^{2,3}
Compreso il rimborso del venditore di **£2,698.50** al rogito

¹ Il contratto con la società di gestione può essere risolto in qualsiasi momento con un preavviso di sei mesi, pagando una quota per la rescissione anticipata entro i primi 12 mesi del contratto equivalente al 25% della rendita assicurata

²Pagamenti trimestrali disponibili su richiesta

³Tutti i pagamenti vengono effettuati in £GBP

Attuali planimetrie

Ulteriori fasi
a breve!

Planimetria piano terra



Planimetria primo piano

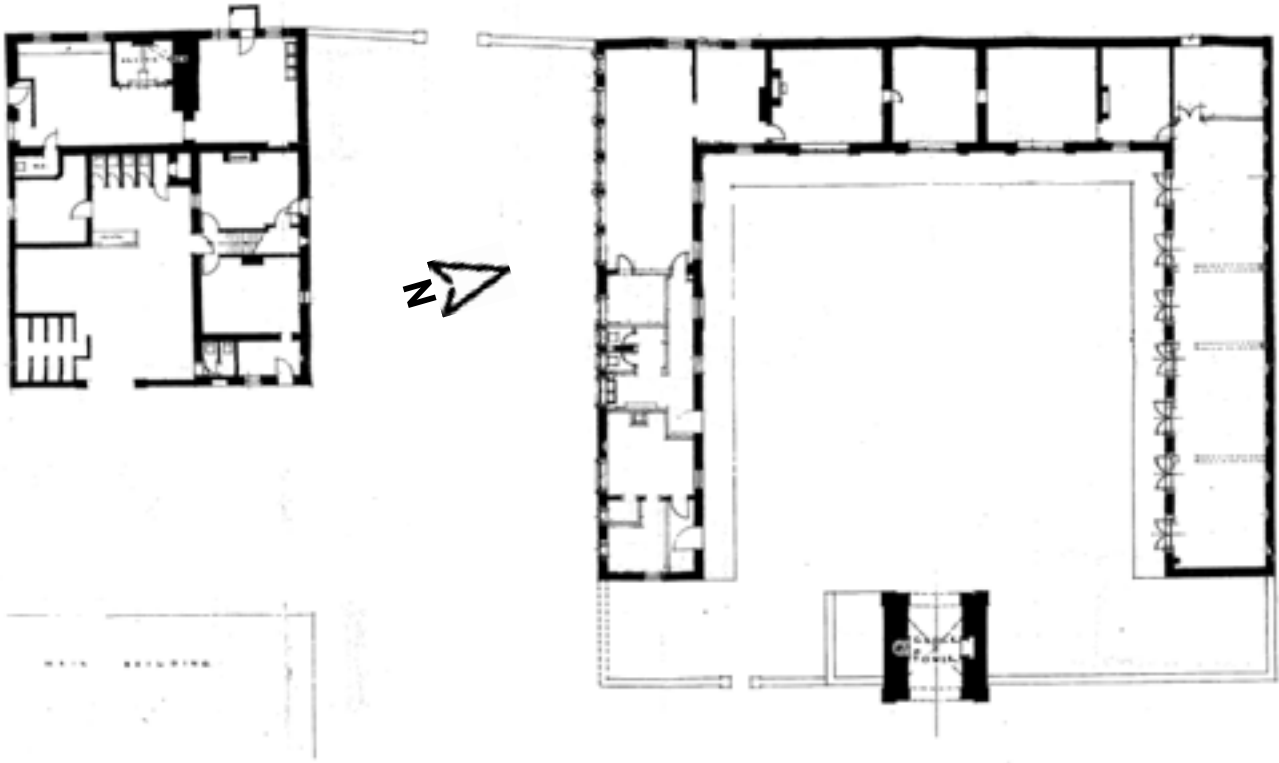


Attuali planimetrie

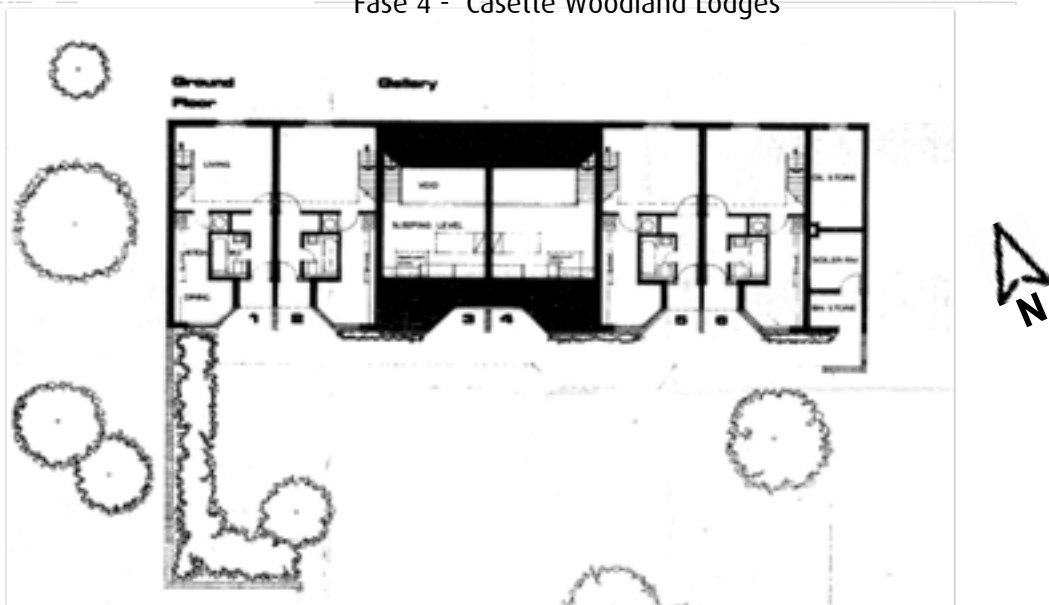
Ulteriori fasi
a breve!

Fase 3 - L'idrovora

Fase 2 - Le Scuderie



Fase 4 - Casette Woodland Lodges



Un semplice processo d'acquisto in tre fasi

1.

Acquistare un monocale

- Prezzi scontati a partire da £69,950
 - Deposito di prenotazione £2,000 per monocale
 - Si paga il saldo e le spese legali al rogito (entro 6/8 settimane dalla prenotazione)
-

2.

Usufruire di un investimento completamente gestito

- Si riceve il reddito da locazione mensilmente sul proprio conto bancario a partire da 14 giorni dopo il rogito
 - ... oppure si opta per la rendita assicurata che viene pagata mensilmente
 - Tutti i monocali sono all'interno di una struttura di lusso a 5 stelle con servizi di assistenza residenziale forniti da una società di gestione con provata esperienza ed autorizzata dalla CQC (Care Quality Commission – l'ente nazionale indipendente che regola, ispeziona e controlla tutti i servizi sanitari e sociali in Inghilterra)
-

3.

Strategia d'uscita dall'investimento con opzione di rivendita

Anno di Rivendita	Plusvalenza
5 o 6	10%
7 o 8	15%
9	20%
10	25%



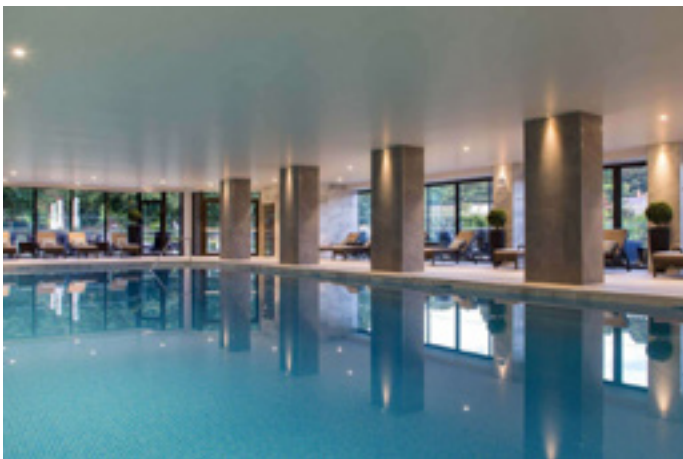
Uno stile di vita sontuoso per l'età avanzata

I lavori di ristrutturazione creeranno degli spazi abitativi dalle ampie proporzioni, progettati per rendere la vita più facile ai residenti.

Splendidi e lussuosi interni saranno creati da specialisti di interior design con oltre 20 anni di esperienza nella creazione di ambienti di alta qualità, confortevoli e accoglienti specificamente adattati alle esigenze di coloro che sono in età avanzata.

Gli appartamenti verranno forniti completamente arredati e pronti per essere occupati, con vivaci combinazioni di colori conferendo ad ogni spazio un look ed un'atmosfera unici, e saranno completate da mobili, tessuti, stampe e accessori di alta qualità.

Tutti gli appartamenti saranno dotati anche di frigorifero, TV al plasma, Wi-Fi e sistema di chiamata infermieri wireless.



Le immagini illustrano la qualità degli interni previsti per Windlestone Hall





adessopartners[®]

INTEGRATED SERVICES IN REAL ESTATE

newsletter@adessopartners.com

tel. +41 91 220 73 73

NON ESITATE A CONTTARCI PER ULTERIORI INFORMAZIONI.....