



— PERLA MARINA · CABARETE · DOMINIKANISCHE REPUBLIK

Eine Villa mit acht Wohnungen, geführt als Unternehmen — zu verkaufen mit allem, was sie zum Laufen bringt

Casa Estrellas Mirabal ist ein möblierter Langzeit-Vermietungsbetrieb in einer bewachten Anlage, zwei Minuten vom Strand: acht Wohnungen, Pool, Starlink, Notstrom, zahlende Mieter und eine etablierte Marke. Verkäuferfinanzierung möglich. Ihr direkter Kontakt zum Verkauf: Jazmin De Oleo und Philip Mennen — keine Maklerkette.

1.600.000 \$

KAUFPREIS

10.000 \$

MIETE PRO MONAT, BIS ZU

6,4 %

NETTORENDITE

8

WOHNUNGEN

50 % · 15 J. · 9 %

VERKÄUFERFINANZIERUNG

— INVESTMENT-ANGEBOT

Was Sie kaufen

Kein Gebäude, das noch ein Konzept braucht — ein Betrieb, der bereits läuft. Der Verkauf umfasst die Immobilie, alles darin und die Organisation drumherum.

Was im Verkauf enthalten ist

- ✓ Die Villa mit allen 8 Wohnungen (Volleigentum)
- ✓ Sämtliche Möbel, Geräte und Ausstattung
- ✓ Pool, Waschküche, Notstromgenerator, Starlink-Setup
- ✓ Bestehende Langzeit-Mietverträge und Mieteinnahmen ab Tag eins
- ✓ Die Marke Casa Estrellas Mirabal, Webseite, Buchungs-Pipeline und Social-Media-Kanäle (Instagram, Facebook)
- ✓ Übergabe-Begleitung durch die jetzigen Eigentümer

Die Zahlen aus drei Blickwinkeln

Dasselbe Objekt in drei ehrlichen Zuständen: so, wie es heute vermietet ist, bei Vollvermietung zu den aktuellen Mieten und beim Potenzial, das das heutige Mietniveau erlaubt. Die Fixkosten liegen in allen drei Fällen bei rund 1.500 \$ im Monat, ohne Management; Strom wird je Wohnung gezahlt und von den Mietern getragen. Schon heute liegt der Nettoertrag beim Mehrfachen der Fixkosten — das ist der Kern des Angebots.

	HEUTE · 3 VON 8 VERMIETET	VOLLVERMIETUNG · AKTUELLE MIETEN	POTENZIAL · BIS ZU
Miete pro Monat	3.850 \$	9.400 \$	10.000 \$
Fixkosten	– 1.500 \$	– 1.500 \$	– 1.500 \$
Netto pro Monat	2.350 \$	7.900 \$	8.500 \$
Netto pro Jahr	28.200 \$	94.800 \$	102.000 \$
Nettorendite auf den Kaufpreis	1,8 %	5,9 %	6,4 %
Nach Finanzierung, pro Monat	–5.764 \$	–214 \$	+386 \$

Nach Finanzierung = Nettomiete abzüglich der monatlichen Rate zu den Standardkonditionen der Verkäuferfinanzierung (50 % Anzahlung, 15 Jahre, 9 % fest). Die heute freien Wohnungen sind verfügbar und werden aktiv vermarktet — siehe Einheitenliste.

Was in den Fixkosten steckt

Rund 1.500 \$ im Monat decken das ab, was der Eigentümer unabhängig von der Belegung zahlt — ohne Management. Die genaue Aufstellung ist Teil des Datenraums.

Fünf-Jahres-Projektion

Illustrativ, kein Versprechen. Annahmen: Start bei Vollvermietung zu aktuellen Mieten, 95 % durchschnittliche Belegung, Mieten und Fixkosten steigen je 3 % pro Jahr, Verkäuferfinanzierung zu Standardkonditionen.

✓ Anlagengebühr
(HOA) — 180 \$ pro
Monat

✓ Hausmeister und
Poolservice vor
Ort

✓ Starlink-Internet
für das ganze
Gebäude

✓ Generatorwartung,
Versicherung und
Verwaltung

✓ Nicht enthalten,
weil die Mieter es
direkt zahlen:
Strom, jede
Wohnung mit
eigenem Zähler

JAHR	BRUTTOMIETE	NETTOEINNAHMEN	NETTO KUMULIERT	NACH FINANZIERUNG
1	107.160 \$	89.160 \$	89.160 \$	-8.210 \$
2	110.375 \$	91.835 \$	180.995 \$	-5.535 \$
3	113.686 \$	94.590 \$	275.585 \$	-2.780 \$
4	117.097 \$	97.428 \$	373.012 \$	+58 \$
5	120.610 \$	100.350 \$	473.363 \$	+2.981 \$

— FINANZIERUNG MÖGLICH

Verkäuferfinanzierung — die Rechnung

Die jetzigen Eigentümer finanzieren bis zur Hälfte des Kaufpreises direkt, ohne Bank. Bei den aktuellen Mieten deckt der Nettoertrag rund 97 % der Rate; beim Potenzial-Mietniveau ist sie voll gedeckt — und der Betrieb selbst erwirtschaftet ein Vielfaches seiner Fixkosten.

50 % Anzahlung · restliche 50 % über bis zu
15 Jahre · 9 % fester Jahreszins

Anzahlung 50 %

Laufzeit 15 Jahre

Zinssatz 9 %

Anzahlung \$800,000

Finanzierter Betrag \$800,000

Monatliche Rate \$8,114

Nettomiete pro Monat \$7,900

Monatlicher Überschuss **-\$214**

Indikative Rechnung mit Annuitätentilgung. Nettomiete = 9.400 \$ bei voller Vermietung abzüglich ca. 1.500 \$ fixer Betriebskosten (ohne Management).

Die Einheiten im Überblick

Acht Wohnungen auf drei Ebenen. Casa Mango, die Casita gegenüber, ist nicht Teil des Verkaufs.

EINHEIT	SCHLAFZIMMER	BÄDER	AKTUELLE MIETE
Erdgeschoss			
The Secret Path	2	2	1.250 \$
The Surf Spirit	1	2	950 \$
The Tropicana Soul	2	2	1.250 \$
The Paradise View	2	2	1.250 \$
Zweite Etage			
The Tropic Heaven	1	2	850 \$
The Hidden Gem	1	1	750 \$
Oberste Etage			
The Dream Breeze	2	2	1.550 \$
The Sun & Surf	2	2	1.550 \$

Das Objekt in Zahlen

WOHNUNGEN 8 · Langzeitvermietung	WOHNFLÄCHE 790 m²
GRUNDSTÜCK 1.095 m²	SCHLAFZIMMER 13

BÄDER 15 in den Wohnungen · plus Poolbad	HOA-GEBÜHR 180 \$ / Monat
ANLAGE Bewacht, Zugangskontrolle rund um die Uhr	ZUSTAND Gebaut, voll möbliert, in Betrieb

Technik & Betrieb

- ✓ 33-kW-Notstromgenerator mit automatischer Umschaltung, noch ein Jahr Garantie
- ✓ Starlink-Highspeed-Internet mit Access Points im ganzen Gebäude
- ✓ Eigener Stromzähler je Wohnung — Mieter zahlen ihren Verbrauch selbst
- ✓ Fester Hausmeister und Poolservice vor Ort
- Gemeinschaftswaschküche;
- ✓ Waschmaschinenanschluss in mehreren Einheiten
- ✓ Eigentum mit Titel, getrennte Zähler, niedrige Fixkosten

Außenanlage & Ausstattung

- ✓ Pool mit Liegen und Poolbett
- ✓ Poolbad und Außendusche
- ✓ Eigener BBQ-Bereich
- ✓ Tropischer Garten mit Obstbäumen, umzäunt und bewacht
- ✓ Private Terrasse oder Balkon in jeder Einheit
- ✓ Parkplätze auf dem Grundstück

Warum Perla Marina

Perla Marina ist eine etablierte, bewachte Wohnanlage zwischen Sosúa und Cabarete an der Nordküste — ruhig, grün, mit Zugangskontrolle rund um die Uhr und eigenem Strandzugang. Die Villa liegt wenige Schritte vom Strand und vom Restaurant Natura Cabana; Encuentro Beach, der Surfsport der Region, ist 15 Gehminuten über den Küstenweg entfernt.

Die Nachfrage, die dieses Objekt bedient, ist strukturell, nicht saisonal: Remote-Arbeiter, die verlässliches Internet und Strom brauchen, Rentner, die für den Winter oder dauerhaft kommen, und Familien, die an die Küste ziehen.

- ✓ 2 Minuten zum Strand, innerhalb der bewachten Anlage
- ✓ 15 Gehminuten zum Encuentro Beach
- ✓ Cabarete 10 Minuten, Sosúa 10 Minuten mit dem Auto
- ✓ Internationaler Flughafen Puerto Plata 20 Minuten
- ✓ Starlink und ein 33-kW-Generator nehmen der Nordküste ihre zwei klassischen Risiken: Internet- und Stromausfälle

Möblierter, gut geführter Langzeit-Wohnraum
in einer sicheren Anlage ist das, was sie
suchen — und was knapp bleibt.

So läuft ein Kauf ab

01 Exposé und erstes Gespräch

Sie erhalten dieses Exposé, und wir sprechen — offen über Zahlen, Historie und das, was der Betrieb von einem Eigentümer braucht.

02 Datenraum unter NDA

Mietverträge, Kostenbelege, Belegungshistorie, Eigentumsunterlagen sowie die Generator- und Starlink-Verträge.

03 Besichtigung in Perla Marina

Anlage begehen, Personal kennenlernen, Wohnungen sehen — auch die vermieteten, in Absprache mit den Mietern.

04 Angebot und Struktur

Barkauf oder Verkäuferfinanzierung; den Zahlungsplan erarbeiten wir gemeinsam.

05 Notar und Übergabe

Dominikanisches Notarverfahren mit einem Anwalt Ihrer Wahl. Nach dem Abschluss bleiben wir erreichbar und übergeben Mieter, Personal und Technik.

Ihr direkter Kontakt zum Verkauf

Jazmin De Oleo und Philip Mennen sind die Building Manager der Anlage und Ihr direkter Draht für den Verkauf — keine Maklerkette. Wir antworten innerhalb von 24 Stunden und organisieren Gespräch, Datenraum oder Besichtigung.

p.mennen@mac.com

WhatsApp +1 829 282 7828

Exposé herunterladen (PDF)

Ihr direkter Kontakt zum Verkauf: Jazmin De Oleo und Philip Mennen, Building Manager · Calle Paseo de Sol 197, Perla Marina, Cabarete

Genannte Zahlen sind indikativ und stehen unter Vorbehalt der Due Diligence. Casa Mango (die Casita gegenüber) ist nicht Teil dieses Verkaufs.

© 2026 Casa Estrellas Mirabal · [Website der Residenz](#)