



**Lote de viviendas promoción construcción  
nueva Yuncler (Toledo) . REF: 3620/19**



**LA ESCUELA DE INVERSIÓN↑  
CLUB DE INVERSORES EN INMUEBLES**

# Somos la propiedad

### A) Características de Inversión:

Hemos adquirido estas viviendas nuevas para entrar a vivir a una entidad bancaria. Nos encontramos ante una inversión de viviendas con plaza de garaje en la localidad de Yuncler completamente nuevas a estrenar.

- **Precio de compra:**
  - a) Bajos desde 55.000 €
  - b) Primeros desde 66.000 €
  - c) Segundos desde 63.000 €
  - d) Áticos desde 59.000 €

*Puedes adquirir 1 o varias viviendas, cada vivienda incluye una plaza de garaje*

*Honorarios de comercialización no incluidos (3% a partir de 199.000 €, 5 % hasta 199.000€)*

### • Precio estimado de venta:

Entre 85.000 € y 130.000 €, más subida de mercado dependiendo de los inmuebles escogidos.

### • 4 tipos de revalorización:

- 1) Compra de activo por debajo de su valor de mercado.
- 2) Rentabilidad alta en venta por la zona. Poca oferta .
- 3) Rentabilidad del activo anual que obtiene el inversor cada mes al realizar un alquiler. Alta demanda.
- 4) Rentabilidad para el comprador al vender el activo con alquiler asegurado

### B) Ubicación y zona:

El inmueble está situado en el municipio de Yuncler, pegado a la carretera nacional A-42 a 25 km Toledo y a 42 km de Madrid.

Es una zona emergente ya que se ha construido el mayor centro logístico de Amazon en España. Además de otras grandes compañías unidas a esta ubicación.

Estamos ante un gran anillo en pleno desarrollo.



### **C) Rentabilidad:**

Los precios de compra de estos inmuebles se encuentran muy por debajo del mercado en un escenario de incrementos de precios y crecimiento.

Las calidades de los inmuebles están muy por encima de la competencia cercana. No han sido utilizados, están a estrenar.

Tampoco hay nuevas construcciones ni proyectos colindantes ni a corto ni a largo plazo en la zona

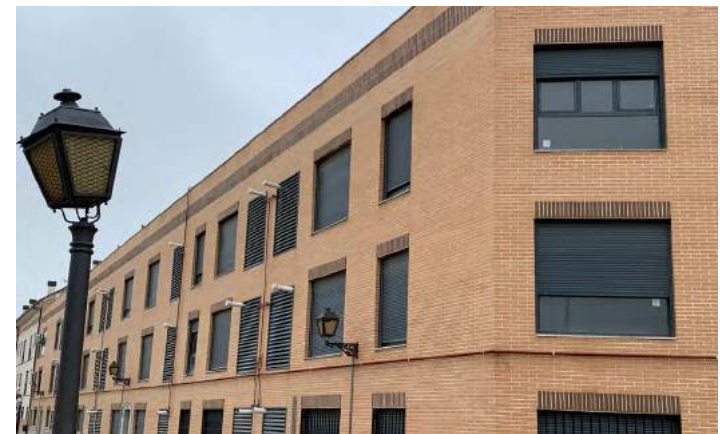
Existe una gran demanda de alquiler debido a este crecimiento y a esta escasez de inmuebles.

El precio de alquiler de este inmueble es de 420 € aproximadamente.

El precio de venta como ya hemos señalado oscila entre los 85.000 y los 120.000 €

**Rentabilidad por alquiler:** 10,8 % anual

**Rentabilidad de venta:** 17,02 % en su venta



## **D) Memoria de calidades de las viviendas:**

Se componen de puerta de seguridad con 3 cierres, la cual no es acorazada. En roble lisa de 0,82 cm de paso.

Se compone de puertas interiores semi-macizas en roble, puerta doble en salón con cristal y puerta cocina también con cristal.

Tarima, calidad c4 de 8 ml de espesor formato roble liso y con rodapié genérico.

Radiadores eléctricos, es decir, emisores de calor eléctricos en cada habitación, cocina, baño o baños y salón, van cada uno acorde con su dimensión.

Los baños se componen de sanitarios en porcelana, lavabo con pedestal, inodora, bañera y bidé, alicatado hasta el techo y con dos puntos de luz uno de techo y otro de lavabo (grifería convencional en inox)

Paredes y techos acabados lisos y en blanco

Termo de capacidad de 100 L con opción si se desea a gas (instalación ejecutada) sólo alta.

Tendederos con mallorquina de aluminio, con opción a unificar a cocina cerrándolo, en la cual se encuentra el termo.

Cocina con techos de pladur y alicatada hasta el techo.

Armarios empotrados por habitaciones totalmente revestidos en roble, puertas correderas y uno en la zona de pasillo para cazadoras, etc.

Ventanas con persiana térmica y rpt que significa rotura puente térmico abatibles.

Terrazas en los áticos con sumidero y césped artificial adosado encima de una solera firme

Atico del 3º con ventana velux en el salón.



## E) Opinión de la escuela:

Nos encontramos en una zona con una alta demanda por 2 principales motivos:

- 1) Su proximidad a grandes urbes como Toledo y Madrid
- 2) El gran crecimiento que está sufriendo gracias a multinacionales emergentes en la zona.

No olvidemos que los números que presentan los inmuebles en esta operación no suelen darse con facilidad. Estamos hablando de una doble vertiente de rentabilidad tanto en su compra y posterior venta como compra y alquiler.

Teniendo en cuenta esta doble vertiente que comentamos y la alta demanda de la zona creemos que es una oportunidad inmejorable de inversión.

Tampoco debemos olvidar la revalorización que sufre en el presente y en el futuro.

Y por último y no menos importante el precio inversor al que se adquiere y se venderá en el futuro.



## Somos la propiedad

*Disponemos de un informe de valoración de compra detallado de 12 páginas por cada vivienda.*

*Dicho informe aporta entre otros muchos datos el precio estimado de compra (para todo inversor).  
No es el precio de mercado que es lógicamente superior.*

*Solicite nuestro excel para ver los precios inversor y los precios estimados de compra (según informe)*



# LA ESCUELA DE INVERSIÓN↑ CLUB DE INVERSORES EN INMUEBLES

**La Escuela de Inversión**  
**Departamento de Inversiones e Inmuebles**

**Responsable:** Raúl Herrero  
**Móvil/WhatsApp:** +34 647 72 82 24  
**Mail:** inversiones@laescueladeinversion.com

**[www.clubdeinversoreseninmuebles.com](http://www.clubdeinversoreseninmuebles.com)**

Paseo de la Castellana, 95 | Planta.29 28046 Madrid  
Centro de Formación: C/ Oriente, 13 Getafe (Madrid)  
Telef. 91 838 78 79 – 91 549 85 08

[info@laescueladeinversion.com](mailto:info@laescueladeinversion.com)

**[www.laescueladeinversion.com](http://www.laescueladeinversion.com)**

Si desea cualquier servicio puede solicitar nuestro folleto:  
**“Arrendamiento de servicios Inmobiliarios La Escuela de Inversión”**

Iremos teniendo más inmuebles y más oportunidades para nuestro club de inversores.  
Creemos y por tanto predicamos con el ejemplo en el mundo inmobiliario.