

Angermünde

# Schöne Ansicht, schöne Rendite - Gebäudeensemble mit fünf vermieteten Wohnungen mitten in Angermünde

Objektnummer: 24281511



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 312 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 682 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24281511
Wohnfläche	ca. 312 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.10.2024
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1998
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	420.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 390 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	160.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.09.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

## Ein erster Eindruck

Das Gebäudeensemble auf knapp 700 m<sup>2</sup> in der Angermünder Innenstadt besteht aus zwei nebeneinanderliegenden Stadthäusern (Kernsanierung/Bau 1996 - 1998) mit jeweils einer vermieteten 2- Raum-Wohnung im EG und im DG und einem kleinen Haus im Hof (Bau 1996) mit einer vermieteten 2 bis 3 -Raum - Wohnung (EG und DG). Jede Wohnung hat eine Terrasse oder einen Balkon, jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz zugeordnet. Zum Hofhaus gehört ein kleiner Garten (140 m<sup>2</sup>) und ein Teil des Schuppens. Auch die Wohnungen in der Wasserstraße 5 haben jeweils einen kleinen Garten und einen Schuppen. Die drei Häuser sind mit Tonziegeln ("Biberschwanz") gedeckt, haben Betondecken (Wasserstraße 5) bzw. Holzbalkendecken (Wasserstraße 6 und Richtsstraße 13a). Die Wasserstraße 6 hat einen kleinen Keller mit den Hausanschlüssen. Die Fußböden der Wohnungen sind überwiegend mit Steinzeugfliesen oder Linoleum belegt, die Fenster sind aus Holz (zweifach isolierverglast). Auch die Wohnungstüren und die Innentreppen sind aus Holz. Geheizt wird mit Erdgas. Energieausweise v. 25.09.2023 liegen vor: Wasserstraße 5: Energieendverbrauch 160,2 kWh/m<sup>2</sup>a ("F") Wasserstraße 6: Energieendverbrauch 139,8 kWh/m<sup>2</sup>a ("E") Richtstraße 13a: Energieendverbrauch 112,3 kWh/m<sup>2</sup>a ("D") Der Gutachter empfiehlt für jedes Haus einen hydraulischen Abgleich, eine elektronisch geregelte Pumpe und eine energiesparende Warmwasserzirkulation. Die gesamte Mietfläche der 5 Wohnungen liegt bei 312 m<sup>2</sup>, die gesamte Nutzfläche liegt bei ca. 390 m<sup>2</sup> (gem. Energieausweisen). Die Mieteinnahmen betragen derzeit ca. 21.000,- € p.a. Die drei Häuser sind einzeln versichert, die drei Grundsteuerwertbescheide auf den 01.01.2022 liegen vor (zusammen: 571.500,- €). Wer eine solide nachhaltige Kapitalanlage in der Uckermark sucht und dabei Wert auf gute Vermietbarkeit in innerstädtischer Lage und guten baulichen Zustand legt, der wird nichts Besseres finden. U.U. ist auch die Selbstnutzung einer Wohnung / eines Stadthauses oder des Hofhauses mit Garten denkbar. Der Exposépreis ist der derzeitige Angebotspreis. Wir weisen darauf hin, daß dieser Angebotspreis fallen oder bei erheblicher Nachfrage nach Objekten der hier angebotenen Art auch steigen kann. Alle Maß- und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr.



Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

## Alles zum Standort

Angermünde (13.500 Einwohner) ist eine Kleinstadt im Landkreis Uckermark im Land Brandenburg (Deutschland). Seit 2010 trägt Angermünde das Prädikat Staatlich anerkannter Erholungsort. Die Stadt liegt etwa 80 km nordöstlich von Berlin in einer seenreichen Endmoränenlandschaft zwischen Schorfheide und Oder. Mit 326 km<sup>2</sup> ist Angermünde eine der flächengrößten Städte Deutschlands (Platz 15; die Fläche entspricht etwa der Größe Bremens oder Dresdens). Als Verwaltungssitz des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin liegen Teile dessen im Süden und Westen des Stadtgebietes. Im Süden grenzt Angermünde an den Landkreis Barnim, im Osten an die Republik Polen (Gemarkung Stolpe/Oder), wo auch der südliche Teil des "Nationalparks Unteres Odertal" - Deutschlands einzigem Flußauennationalparks - liegt. Es besteht eine gute Bahnanbindung nach Berlin und Stettin. Das historische Erscheinungsbild der Altstadt ist weitgehend erhalten. Die Stadt Angermünde ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ im Land Brandenburg. Das 1990 ins Leben gerufene Sanierungsprogramm ist 2007 ausgelaufen. Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Gebäude in der Innenstadt saniert. Dominante Bauwerke der Stadt sind vor allem das Franziskanerkloster und die Marienkirche. Im sanierten Franziskanerkloster finden regelmäßig Konzerte und andere Veranstaltungen statt. Es beherbergt auch eine Dauerausstellung des Heimatvereins. Auf Initiative des Altkünkendorfer Künstlers Joachim Karbe treffen sich seit 1991 alle zwei Jahre Bildhauer aus ganz Europa zum Angermünder Hartgesteinsymposium. Als Material für ihre Arbeiten verwenden die Künstler die uckermärkischen „Findlinge“, große Granitsteine, die die letzte Eiszeit vor etwa 10.000 Jahren hier zurückließ. Die Kunstwerke werden jeweils für zwei Jahre am Mündesee und inzwischen auch an verschiedenen Plätzen in der Altstadt und an der Mündeseepromenade ausgestellt. Alljährlich erscheint als publizistischer Höhepunkt des ausklingenden Kulturjahres ein von der Stadt Angermünde herausgegebener Heimatkalender Angermünde. Der 1963 gegründete Tierpark Angermünde ist der einzige Tierpark in der Uckermark. Er beherbergt auf einer Fläche von 7 ha etwa 250 Tiere in 45 Arten aus allen Kontinenten der Welt. Als Besonderheit gibt es hier alle sechs Kamelarten: Dromedar, Trampeltier, Guanako, Lama, Alpaka und Vikunja. Der Tierpark beteiligt sich am Europäischen Erhaltungszuchtprogramm (EEP) mit der Haltung von Vikunjas und Lisztäffchen.

Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 160.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24281511 - 16278 Angermünde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Zimdars

---

Am Markt 14 Templin / Uckermark  
E-Mail: [templin@von-poll.com](mailto:templin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)