

Angermünde

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

Número de propiedad: 24281511



PRECIO DE COMPRA: 420.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 312 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 682 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

## De un vistazo

Número de propiedad	24281511
Superficie habitable	ca. 312 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	01.10.2024
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	5
Año de construcción	1998
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	420.000 EUR
Casa	Casa de ciudad
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 390 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	160.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.09.2033	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

## La propiedad





Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

## Todo sobre la ubicación

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 Mündeseeepromenade 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.

Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24281511 - 16278 Angermünde

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)