

Angermünde

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

CODE DU BIEN: 24281511



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 312 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 682 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24281511	Prix d'achat	420.000 EUR
Surface habitable	ca. 312 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison urbaine
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	01.10.2024	État de la propriété	Bon état
Pièces	10	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Surface de plancher	ca. 390 m <sup>2</sup>
Salles de bains	5	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1998		
Place de stationnement	5 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	160.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.09.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde

## La propriété





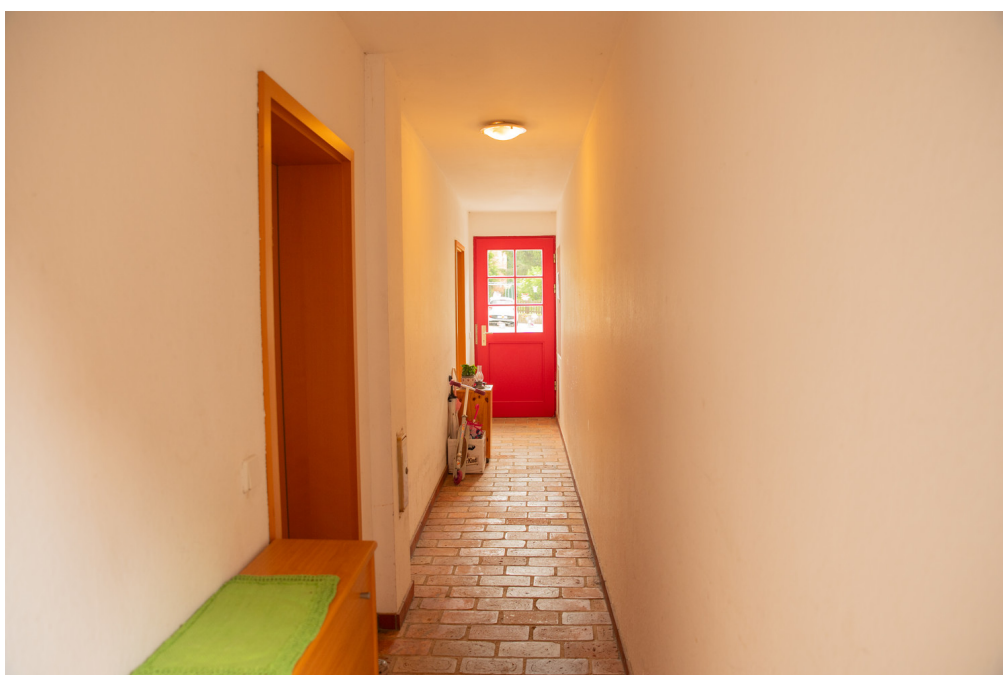
CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde

## Une première impression

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.



**CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24281511 - 16278 Angermünde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)