

Objekt-Nr.: 8046



Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Waren (Müritz)

[Objekt im Internet aufrufen](#)

Standort

17192 Waren (Müritz) Waren
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis: **1.550.000,00 EUR**
Mieteinnahmen: **26.400,00 EUR**
Wohnfläche: **472 m²**
Vermietet: **ja**
Baujahr: **2002**
Verm. Fläche: **472 m²**

Ansprechpartner

immoweb.de - Potsdam

Frau Anne Marin

Telefon:

+4938735812145

Mobil:

0172 / 723 89 06

Email

marin@immoweb.de

Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam
Anne Schibalsky
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

Firmendaten

UID: ist beantragt

Adresse

Dorfstraße 26
14532 Stahnsdorf
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140
Mail: potsdam@immoweb.de

Lage

Die Fontanestraße liegt in bevorzugter ruhiger Wohnlage von Waren (Müritz), geprägt durch eine angenehme Nachbarschaft und geringe Verkehrsbelastung. Die Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und dem Stadthafen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Nähe zur Müritz sowie zum Müritz-Nationalpark bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich ebenfalls in guter Erreichbarkeit.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld.

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes Mehrfamilienhaus auf einem 3135m² großem Grundstück in bevorzugter ruhiger Wohnlage von Waren (Müritz). Die Immobilie umfasst insgesamt sechs vermietete Wohneinheiten und stellt eine solide Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag dar.

Die derzeitigen monatlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf ca. 2.200 €. Eine der Erdgeschosswohnungen wird von einem älteren Herrn mit lebenslangem Wohnrecht bewohnt, wodurch diese Einheit aktuell keine Mieteinnahmen generiert. Perspektivisch eröffnet sich hier jedoch zusätzliches Ertragspotenzial.

Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam
Anne Schibalsky
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

Firmendaten

UID: ist beantragt

Adresse

Dorfstraße 26
14532 Stahnsdorf
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140
Mail: potsdam@immoweb.de

Ausstattung

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Dachgeschoss mit einer Ausbaureserve von ca. 146 m². Dieses bietet vielfältige Möglichkeiten – ob als eine große Wohneinheit oder zur Schaffung von zwei separaten Wohnungen. Bei entsprechendem Ausbau sowie zusätzlicher Vermietung der Erdgeschosswohnung kann die monatliche Kaltmiete auf ca. 4.610 € gesteigert werden.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist mit zahlreichen Ausstattungsmerkmalen versehen. Dazu zählen eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung sowie ein großzügiger Garten. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2025 erneuert. Zudem verfügt jede Wohneinheit über einen eigenen Stellplatz.

Sonstiges

Der derzeitige Ist-Faktor beträgt 58,7. Durch den Dachgeschossausbau und die zusätzliche Mieteinnahme aus der Erdgeschosswohnung reduziert sich der Soll Faktor perspektivisch auf ca. 28,02.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre ruhige Lage, die Nähe zur Müritz sowie zur Innenstadt von Waren und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit weiterem Wertsteigerungspotenzial dar.

Die Erstellung eines Energieausweises wurde von uns beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam
Anne Schibalsky
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

Firmendaten

UID: ist beantragt

Adresse

Dorfstraße 26
14532 Stahnsdorf
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140
Mail: potsdam@immoweb.de

Preise

Kaufpreis: **1.550.000,00 EUR**

Mieteinnahmen(soll)/Jahr: **55.320,00 EUR**

(Außen)-Courtage: **7,14% inkl. MwSt**

Mieteinnahmen(ist)/Jahr: **26.400,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

Zustand

Baujahr: **2002**

Objektzustand: **Gepflegt**

Flächen

Wohnfläche (m²): **472 m²**

Dachboden Fläche (m²): **146 m²**

Freifläche (m²): **3.135 m²**

Anzahl der Wohneinheiten: **6**

Nutzfläche (m²): **472 m²**

Vermietbare Fläche (m²): **472 m²**

Anzahl der Stellplätze: **6**

Ausstattung

Boden: **Fliesen, Teppich, Parkett**

Heizungsart: **Zentralheizung**

Stellplatz: **freier Platz**

Abstellraum vorhanden

Kamin vorhanden

Befuerung: **Gasheizung, Solarheizung**

Objekt: **ist unterkellert**

Verwaltung

Verfügbar: **ab sofort**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam

Anne Schibalsky

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

Firmendaten

UID: ist beantragt

Adresse

Dorfstraße 26

14532 Stahnsdorf

Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140

Mail: potsdam@immoweb.de

Bilder



Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam
Anne Schibalsky
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

Firmendaten

UID: ist beantragt

Adresse

Dorfstraße 26
14532 Stahnsdorf
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140
Mail: potsdam@immoweb.de