immoweb.de

**Objekt-Nr.: 8046**



## Mehrfamilienhaus mit Ausbaureserve und erheblichem Wertsteigerungspotenzial 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

## 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

Solide Mieteinnahmen heute – deutliches Ertragspotenzial für morgen.

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Waren (Müritz) bietet sich Kapitalanlegern die seltene Gelegenheit, ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben. Das Objekt überzeugt nicht nur durch seinen guten Pflegezustand und die stabile Vermietung, sondern vor allem durch sein erhebliches Potenzial zur nachhaltigen Steigerung der Mieterträge.

Auf einem großzügigen 3.135 m² großen Grundstück befinden sich derzeit sechs vermietete Wohnungen. Die aktuellen monatlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf rund 2.200 € und bilden eine solide Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage.

**Anbieter**
immoweb.de - Büro Potsdam II
Siegfried Lietzmann
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

**Firmendaten**
UID: DE276660633

**Adresse**
Thomas-Müntzer-Straße 22a
15806 Zossen, bei Berlin
Deutschland

**Kontakt**
Tel.: 03377 / 306 31 76
Fax.: 03222 / 123 46 04
Mail: lietzmann@immoweb.de

## Ausstattung

Besonders interessant ist die vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss. Hier stehen rund 146 m² zusätzliche Wohnfläche zur Verfügung, die sich ideal für den Ausbau einer großzügigen Wohnung oder zweier separater Wohneinheiten eignen. Damit eröffnet sich ein erhebliches Potenzial zur Steigerung der Mieteinnahmen.

Darüber hinaus wird eine Erdgeschosswohnung derzeit von einem älteren Herrn mit lebenslangem Wohnrecht genutzt und erzielt deshalb aktuell keine Mieteinnahmen. Nach Wegfall des Wohnrechts steht diese Wohnung ebenfalls zur regulären Vermietung zur Verfügung und bietet zusätzliches Ertragspotenzial.

Nach vollständigem Ausbau des Dachgeschosses sowie der späteren Vermietung der Erdgeschosswohnung lässt sich die monatliche Kaltmiete voraussichtlich auf rund 4.610 € steigern. Dadurch verbessert sich die Wirtschaftlichkeit der Immobilie erheblich und der Faktor reduziert sich perspektivisch von derzeit 58,7 auf etwa 28,02.

Auch technisch präsentiert sich das Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2025 erneuert. Eine Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung und trägt zur Reduzierung der laufenden Energiekosten bei. Jede Wohneinheit verfügt zudem über einen eigenen Stellplatz. Der großzügige Garten ergänzt das attraktive Gesamtbild der Immobilie.

## Sonstiges

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, der Nähe zur Müritz, kurzen Wegen in die Innenstadt sowie den vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer nachhaltigen Investition mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick
Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten
Grundstück ca. 3.135 m²
Alle Wohnungen vermietet
Aktuelle Kaltmiete ca. 2.200 € monatlich
Erdgeschosswohnung mit lebenslangem Wohnrecht (derzeit ohne Mieteinnahmen)
Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 146 m²
Ausbau zu einer oder zwei zusätzlichen Wohneinheiten möglich
Potenzielle Kaltmiete nach Ausbau und Vollvermietung ca. 4.610 € monatlich
Ist-Faktor: ca. 58,7
Soll-Faktor nach Potenzialausschöpfung: ca. 28,02
Heizungsanlage erneuert (2025)
Solaranlage zur Warmwasserunterstützung
Eigene Stellplätze für alle Wohnungen
Großzügiges Grundstück mit Garten
Ruhige und gefragte Wohnlage in Waren (Müritz)
Fazit

Diese Immobilie verbindet stabile Mieteinnahmen mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Die bereits vermieteten Wohneinheiten sorgen für laufende Erträge, während die Ausbaureserve im Dachgeschoss sowie die künftig vermietbare Erdgeschosswohnung erhebliche Chancen zur Renditesteigerung bieten. Eine interessante Investition für Kapitalanleger, die neben Sicherheit auch langfristige Wertentwicklung und Optimierungspotenzial suchen.

Hinweis zum Energieausweis:
Die Erstellung des Energieausweises wurde bereits beauftragt. Nach Fertigstellung wird dieser dem Exposé beigefügt und spätestens im Rahmen einer Besichtigung vorgelegt.

**Anbieter**
immoweb.de - Büro Potsdam II
Siegfried Lietzmann
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

**Firmendaten**
UID: DE276660633

**Adresse**
Thomas-Müntzer-Straße 22a
15806 Zossen, bei Berlin
Deutschland

**Kontakt**
Tel.: 03377 / 306 31 76
Fax.: 03222 / 123 46 04
Mail: lietzmann@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
Befeuerung: **Gasheizung, Solarheizung**
Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Verfügbar: **ab sofort**
Denkmalschutzobjekt: **Nein**
Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

**Anbieter**
immoweb.de - Büro Potsdam II
Siegfried Lietzmann
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

**Firmendaten**
UID: DE276660633

**Adresse**
Thomas-Müntzer-Straße 22a
15806 Zossen, bei Berlin
Deutschland

**Kontakt**
Tel.: 03377 / 306 31 76
Fax.: 03222 / 123 46 04
Mail: lietzmann@immoweb.de

## Bilder









**Anbieter**
immoweb.de - Büro Potsdam II
Siegfried Lietzmann
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

**Firmendaten**
UID: DE276660633

**Adresse**
Thomas-Müntzer-Straße 22a
15806 Zossen, bei Berlin
Deutschland

**Kontakt**
Tel.: 03377 / 306 31 76
Fax.: 03222 / 123 46 04
Mail: lietzmann@immoweb.de