

**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 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Baujahr: **2002**  
Verm. Fläche: **472 m<sup>2</sup>**

### **Ansprechpartner**

**immoweb.de - Potsdam**

Frau Anne Marin

**Telefon:**

+4938735812145

**Mobil:**

0172 / 723 89 06

**Email**

marin@immoweb.de

#### **Anbieter**

immoweb.de - Büro Potsdam  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeurlaubnis 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: 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

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes Mehrfamilienhaus auf einem 3135m<sup>2</sup> 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  
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: [marin@immoweb.de](mailto:marin@immoweb.de)

## Ausstattung

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Dachgeschoss mit einer Ausbaureserve von ca. 146 m<sup>2</sup>. 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.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
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: [marin@immoweb.de](mailto:marin@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 (m<sup>2</sup>): **472 m<sup>2</sup>**

Dachboden Fläche (m<sup>2</sup>): **146 m<sup>2</sup>**

Freifläche (m<sup>2</sup>): **3.135 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Wohneinheiten: **6**

Nutzfläche (m<sup>2</sup>): **472 m<sup>2</sup>**

Vermietbare Fläche (m<sup>2</sup>): **472 m<sup>2</sup>**

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

Siegfried Lietzmann

Gewerbelaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

### Firmendaten

UID: DE276660633

### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a

15806 Zossen, bei Berlin

Deutschland

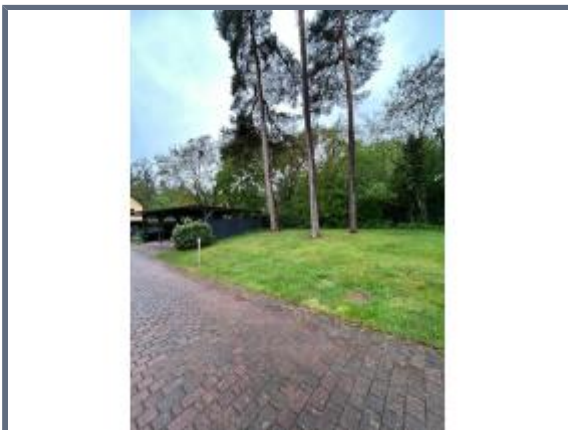
### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76

Fax.: 03222 / 123 46 04

Mail: [marin@immoweb.de](mailto:marin@immoweb.de)

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeurlaubnis 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: [marin@immoweb.de](mailto:marin@immoweb.de)