

Angermünde

Huit appartements locatifs répartis dans deux
immeubles résidentiels d'une superficie de 10 000
m² dans le quartier d'Angermünde, sur la L 24

CODE DU BIEN: 25281514



PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 482 m² • PIÈCES: 24 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 10.149 m²

CODE DU BIEN: 25281514 - 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: 25281514 - 16278 Angermünde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25281514
Surface habitable	ca. 482 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.01.2026
Pièces	24
Salles de bains	8
Année de construction	1958
Place de stationnement	8 x surface libre

Prix d'achat	260.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 576 m²
Espace locatif	ca. 482 m²

CODE DU BIEN: 25281514 - 16278 Angermünde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	148.81 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.10.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25281514 - 16278 Angermünde

La propriété



CODE DU BIEN: 25281514 - 16278 Angermünde

La propriété



CODE DU BIEN: 25281514 - 16278 Angermünde

La propriété



CODE DU BIEN: 25281514 - 16278 Angermünde

La propriété



CODE DU BIEN: 25281514 - 16278 Angermünde

La propriété



CODE DU BIEN: 25281514 - 16278 Angermünde

La propriété



CODE DU BIEN: 25281514 - 16278 Angermünde

Une première impression

Es handelt sich um zwei Mehrfamilienhäuser, Baujahr 1958, auf einem 10.000 m² - Grundstück in Wilmersdorf, einem Ortsteil von Angermünde an der Landesstraße L 24 zwischen Gerswalde und Greiffenberg. Jedes der beiden Häuser beherbergt 4 vermietete Wohnungen, insgesamt beinhaltet der Verkauf damit: vier 3-Raum-Wohnungen à ca. 60 m², zwei 4-Raum-Wohnungen à ca. 77 m² und zwei 2-Raum-Wohnungen à ca. 44 m². Die Höhe der Wohnräume im EG und im OG liegt bei ca. 2,70 m. Alle acht Wohnungen haben standardmäßig ein Bad mit Badewanne.

Die derzeitigen vertragsgemäßen Mieteinnahmen liegen bei ca. 27.700,- € p.a. nettokalt, das entspricht ca. 4,80 € pro Quadratmeter Wohnfläche pro Monat. Bezüglich zweier Wohnungen sind Klagen auf Räumung und Zahlung rückständiger Mieten beim Amtsgericht Schwedt anhängig. Insofern beträgt die aktuelle Ist-Miete (ohne Mieteinnahmen von den verklagten Mietern) derzeit ca. 22.500,- € p.a. Bezogen auf die Sollmiete beträgt der Vervielfältiger (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete): ca. 9,4, bezogen auf die Istmiete beträgt der Vervielfältiger (Verhältnis Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete): ca. 11,5. Der Grundsteuerwertbescheid des Finanzamts Angermünde auf den 01.01.2022 liegt vor, nennt einen Grundsteuerwert von 387.100,- €.

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum. Parkmöglichkeiten bestehen auf dem Grundstück. Einige Mieter nutzen verschiedene Flächen des 10.000 m² - Grundstücks auf der straßenabgewandten Seite als Gärten und/oder Erholungsflächen.

Geheizt wird jedes Haus mit einer Erdgasheizungsanlage (neu 2001) mit Warmwasserbereitung. Die aktuellen Energieausweise (Verbrauchsausweise) von September / Oktober 2025 liegen vor: Wilmersdorfer Straße 17 Energieendverbrauch 148,81 kWh/m²a ("E") und Wilmersdorfer Straße 18 Energieendverbrauch 72,53 kWh/m²a ("B"). In 2025 wurden die Abwassersammelgruben für beide Häuser für ca. 30 T€ erneuert. An verschiedenen Stellen besteht Renovierungsbedarf innen und außen (Fassade!).

Wer eine rentable Kapitalanlage in der Uckermark - in einem Angermünder Ortsteil, ca. 3 km von der Autobahn entfernt - sucht und einen Renovierungsaufwand nicht scheut, der wird hier ein attraktives Angebot finden. 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: 25281514 - 16278 Angermünde

Tout sur l'emplacement

Wilmersdorf ist ein Ortsteil der Stadt Angermünde im Landkreis Uckermark in Brandenburg, der am 26. Oktober 2003 eingemeindet wurde. Er ist bekannt für sein Gutshaus und das darin befindliche Bioland-Gut, das einen wichtigen ökologischen Betrieb im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin darstellt. Der Ort, erstmals 1321 urkundlich erwähnt, ist Teil einer eisenzeitlich geprägten Landschaft und beherbergt auch eine ungewöhnliche Dorfkirche, die in einer ehemaligen Fachwerkscheune untergebracht ist.

Die Siedlungsgeschichte um Wilmersdorf lässt sich durch Hügel- und Hünengräber bis in die Jungsteinzeit um 3500 v. Chr. zurückverfolgen. Die heutige Ortschaft wurde um das Jahr 1250 gegründet und 1321 als Wilmerstorp erstmals urkundlich erwähnt.

1885 wurde Wilmersdorf durch die Eröffnung eines Bahnhofes an die Bahnstrecke Angermünde–Stralsund angebunden. Am 30. September 1928 wurde der Gutsbezirk Wilmersdorf aufgelöst und erhielt den Status einer Landgemeinde. In den 1930er-Jahren wurden die Gutsanlagen von Wilmersdorf wiederum erweitert und 1937 erhielt der Ort einen Anschluss an die heutige Bundesautobahn 11, wodurch sich die Anbindung des Ortes an die Stadt Berlin stark verbesserte. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges wurde das Gut Wilmersdorf verstaatlicht und in einen Volkseigenen Betrieb umgewandelt.

Nach der Wende in der DDR wurde das Ortsbild saniert und die Straßen und Gehwege wurden erneuert. Bei der Kreisreform am 6. Dezember 1993 wurde Wilmersdorf in den Landkreis Uckermark eingegliedert. Am 26. Oktober 2003 erfolgte die Eingemeindung in die Stadt Angermünde.

Wilmersdorf liegt an der Landesstraße 24 zwischen Gerswalde und Greiffenberg. Die Bundesautobahn 11 mit der Anschlussstelle Pfingstberg ist etwa drei Kilometer entfernt. Südlich von Wilmersdorf liegt die Bahnstrecke Angermünde–Stralsund. (Quelle: Wikipedia)

CODE DU BIEN: 25281514 - 16278 Angermünde

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 148.81 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25281514 - 16278 Angermünde

Contact

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

Bernd Zimdars

Am Markt 14, 17268 Templin / Uckermark

Tel.: +49 39886 -31 02

E-Mail: templin@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com