

Demmin

## Propriété d'investissement attrayante dans un endroit calme en bordure de forêt, dans la ville hanséatique de Demmin

CODE DU BIEN: 25311028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 65.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin

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

**CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25311028
Surface habitable	ca. 67,85 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	65.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	90.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.06.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin

## La propriété





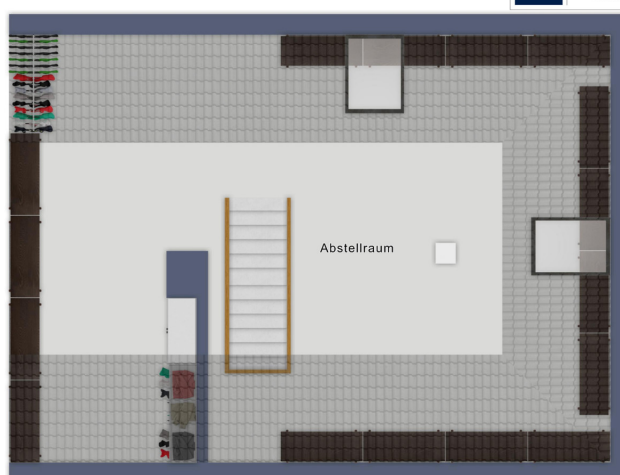
CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin**

## Une première impression

Ce penthouse en excellent état, construit en 1995, offre une surface habitable d'environ 67,85 m<sup>2</sup> et bénéficie d'une distribution bien pensée. Il comprend trois pièces, dont deux chambres, une salle de bains et un grenier spacieux. Le séjour généreux donne accès à un balcon ensoleillé, idéal pour se détendre et profiter de la nature. Situé en bordure de forêt, l'appartement offre un cadre de vie agréable et un confort optimal. Sa construction robuste, avec une façade en briques, lui confère une allure solide et élégante. Le grenier spacieux, aménageable en espace de vie supplémentaire, est un autre atout majeur. Bien que les fenêtres en bois de cet espace présentent des signes d'usure, elles offrent un potentiel de personnalisation. Les services publics centralisés garantissent un confort de vie optimal. La salle de bains, baignée de lumière naturelle, est équipée d'une baignoire et crée une atmosphère lumineuse et accueillante. Une buanderie commune facilite le quotidien. Un espace de rangement privatif en cave est également disponible. L'appartement est équipé de volets roulants manuels et comprend une place de parking louée. Il bénéficie d'un taux d'occupation stable. Le loyer mensuel de base est de 500 €, tandis que les charges locatives s'élèvent à 208,48 €. Selon le budget 2024, les charges annuelles à la charge du locataire totalisent 2 840,57 €, tandis que les charges non récupérables atteignent 519,03 €. Par ailleurs, une réserve pour l'entretien de 627,68 € a été constituée pour 2024, témoignant d'un engagement en faveur d'une maintenance durable. Ce bien offre un cadre de vie confortable et un fort potentiel de développement pour les investisseurs. Une visite est fortement recommandée pour apprécier pleinement les nombreux atouts de cet appartement. Contactez-nous pour plus d'informations ou pour programmer une visite.



CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin

## Détails des commodités

Besondere Merkmale:

- manuelle Rollläden
- verpachteter Stellplatz
- Balkon mit Sonnenausrichtung
- Lage am Waldrand
- Sondernutzungsrecht für Kellerraum
- großzügiger Spitzboden als Nutzfläche
- massive Bauweise mit Klinkerfassade
- vollständig zentral erschlossen
- gemeinschaftliche Waschküche
- Badezimmer mit Wanne und Tageslicht

Entwicklungspotenziale:

- Holzfenster im Spitzboden mit Verschleiß

Vermietungszahlen:

- monatliche Kaltmiete: 500 €
- monatliche Nebenkosten: 208,48 €
- jährlich umlegbare Nebenkosten lt. Wirtschaftsplan 2024: 2.840,57 €
- jährlich nicht umlegbare Nebenkosten lt. Wirtschaftsplan 2024: 519,03 €
- jährliche nicht umlegbare Erhaltungsrücklage lt. Wirtschaftsplan 2024: 627,68 €
- jährliche Pacht für Stellplatz: 67,68 €

CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich am Stadtrand und ist idyllisch sowie ruhig am Wald gelegen. Demmin liegt an der Peene, dem Amazonas des Nordens. Die Peene mündet in den Greifswalder Bodden und von dort in die Ostsee. Vom Haus sind es nur wenige Meter zu sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen. Auf der anderen Seite des Ufers steht die geschichtsträchtige Burgruine von Demmin an der "Wiege Pommerns". Die Hansestadt Demmin ist eine Kleinstadt im östlichen Zentrum von Mecklenburg-Vorpommern. Weitere Städte im Umland sind die Hansestadt Greifswald (ca. 40 km entfernt), Neubrandenburg (ca. 47 km entfernt) sowie die Hansestadt Stralsund (ca. 58 km entfernt). Zugehörige Ortsteile von Demmin sind Deven, Drönnewitz, Lindenfelde, Randow, Seedorf, Wotenick und Vorwerk. Durch die vielen Flüsse und Seen sowie der umliegenden Landschaft ist die Region Demmin ein beliebtes Urlaubsziel. Gerade Urlauber erfreuen sich an der puren Natur und der einhergehenden Idylle einer solch ruhigen Gegend. In Demmin fließen die drei Flüsse Peene, Trebel und Tollense zusammen. Die Peene fließt ab dem Kummerower See durch Demmin über den Greifswalder Bodden in die Ostsee.

**CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 90.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



CODE DU BIEN: 25311028 - 17109 Demmin

## Contact

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

Richard Schröder

---

Neutorstraße 16, 17033 Neubrandenburg

Tel.: +49 395 – 36 14 75 75

E-Mail: [neubrandenburg@von-poll.com](mailto:neubrandenburg@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)