

**Angermünde**

# Acht vermietete Wohnungen in zwei Wohnhäusern auf 10.000 m<sup>2</sup> im Angermünder Ortsteil an der L 24

???????? ??: 25281514



???? ??: 260.000 EUR • ??: ca. 482 m<sup>2</sup> • ??: 24 • ??: 10.149 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25281514 - 16278 Angermünde

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25281514 - 16278 Angermünde

?? ??? ??????

???????? ?????????	25281514
???????????	ca. 482 m²
????? ???????	?????????????? ??????
????????????? ???	01.01.2026
?????????	24
?????????	8
????? ?????????????	1958
?????? ?????????????	8 x ????????????? ?????? ?????????????

????? ???????	260.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	?????????
???????????????????? ??????	ca. 576 m²
????????????????? ??????	ca. 482 m²

??????? ?????????: 25281514 - 16278 Angermünde

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ????????????	148.81 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	09.10.2035	?????????? ????????????? ??????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1958

??????? ???????? : 25281514 - 16278 Angermünde

?? ????????



??????? ???????? : 25281514 - 16278 Angermünde

?? ????????



??????? ???????? : 25281514 - 16278 Angermünde

?? ????????



??????? ???????? : 25281514 - 16278 Angermünde

?? ????????



??????? ???????? : 25281514 - 16278 Angermünde

?? ????????



??????? ???????? : 25281514 - 16278 Angermünde

?? ????????



??????? ???????: 25281514 - 16278 Angermünde

??? ?????? ?????????

Es handelt sich um zwei Mehrfamilienhäuser, Baujahr 1958, auf einem 10.000 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup>, zwei 4-Raum-Wohnungen à ca. 77 m<sup>2</sup> und zwei 2-Raum-Wohnungen à ca. 44 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> - 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/m<sup>2</sup>a ("E") und Wilmersdorfer Straße 18 Energieendverbrauch 72,53 kWh/m<sup>2</sup>a ("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.

??????? ?????????: 25281514 - 16278 Angermünde

??? ??? ??? ???????????

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 eiszeitlich 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)

??????? ????????: 25281514 - 16278 Angermünde

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 148.81 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ????????: 25281514 - 16278 Angermünde

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Bernd Zimdars

---

Am Markt 14, 17268 Templin / Uckermark

Tel.: +49 39886 -31 02

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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