

Demmin

# Interessante immobile da investimento in posizione tranquilla ai margini del bosco nella città anseatica di Demmin

**Codice oggetto: 25311028**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 65.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67,85 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin**

## A colpo d'occhio

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Codice oggetto      | <b>25311028</b>                |
| Superficie netta    | <b>ca. 67,85 m<sup>2</sup></b> |
| Vani                | <b>3</b>                       |
| Camere da letto     | <b>2</b>                       |
| Bagni               | <b>1</b>                       |
| Anno di costruzione | <b>1995</b>                    |
| Garage/Posto auto   | <b>1 x superficie libera</b>   |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                  | <b>65.000 EUR</b>  |
| Appartamento                       | <b>Attico</b>  |
| Compenso di mediazione             | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Modernizzazione / Riqualificazione | <b>2024</b>  |
| Stato dell'immobile                | <b>Curato</b>  |
| Tipologia costruttiva              | <b>massiccio</b>   |
| Caratteristiche                    | <b>Balcone</b>   |

Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante | Consumo finale di energia                             | 90.30 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 12.06.2035           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995                                |

Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin

## La proprietà



Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin

## La proprietà



Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin

## La proprietà



Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin

## La proprietà



Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin

## La proprietà



Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin

## Planimetrie

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin

## Una prima impressione

Questo attico ben tenuto, costruito nel 1995, offre una distribuzione ben progettata su circa 67,85 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. L'immobile è composto da tre locali, tra cui due camere da letto, un bagno e una spaziosa mansarda. L'appartamento è in ottime condizioni. L'ampia zona giorno offre accesso a un balcone soleggiato, ideale per rilassarsi e godersi la natura. La posizione dell'immobile ai margini del bosco crea un ambiente piacevole, aumentando il comfort abitativo. La solida costruzione con facciata in mattoni conferisce all'appartamento un aspetto attraente e robusto. Un altro punto di forza è l'ampia mansarda, che può essere utilizzata come ulteriore spazio abitativo. Sebbene le finestre in legno in questa zona mostrino segni di usura, questo offre il potenziale per una personalizzazione personalizzata. La completa utenza centralizzata garantisce un elevato standard abitativo. Il bagno è dotato di vasca e luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e accogliente. Una lavanderia in comune offre ulteriore comfort e semplifica la vita quotidiana. L'uso esclusivo di una cantina offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'appartamento è dotato di tapparelle manuali e include un posto auto in affitto per un comodo parcheggio. L'appartamento vanta tassi di occupazione stabili. Il canone mensile base è di 500 €, mentre le spese condominiali mensili ammontano a 208,48 €. Secondo il bilancio 2024, i costi operativi annuali che possono essere trasferiti agli inquilini ammontano a 2.840,57 €, mentre i costi operativi non recuperabili ammontano a 519,03 €. Inoltre, è stato stanziato un fondo di manutenzione di 627,68 € per il 2024, a dimostrazione dell'impegno per una manutenzione sostenibile. Questa proprietà offre sia una vita confortevole che un interessante potenziale di sviluppo per gli investitori. Si consiglia vivamente di visionare l'immobile per sperimentare in prima persona i numerosi vantaggi di questo appartamento. Contattateci per maggiori informazioni o per fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin

## Dettagli dei servizi

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 €

Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin

## Tutto sulla posizione

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, Rindow, 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.

**Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25311028 - 17109 Demmin**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Richard Schröder

---

Neutorstraße 16, 17033 Neubrandenburg

Tel.: +49 395 – 36 14 75 75

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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