

Demmin

## Attraktive Kapitalanlage in ruhiger Lage am Waldrand in der Hansestadt Demmin

Objektnummer: 25311028



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

KAUFPREIS: 89.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25311028                 |
| Wohnfläche   | ca. 67,85 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1995                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 89.000 EUR                                                                |
| Wohnung                    | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                              |

Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 90.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995          |

Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Die Immobilie



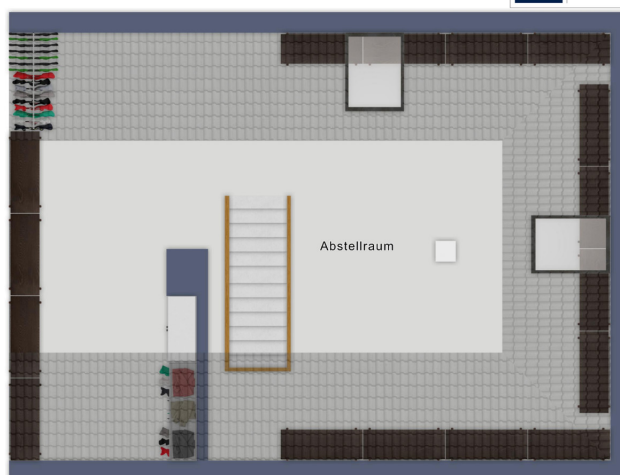
Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1995 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 67,85 m<sup>2</sup> eine gut durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und 1 großzügigen Spitzboden. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und bietet Zugang zu einem Balkon mit Sonnenausrichtung, ideal zum Entspannen und Genießen der Natur. Die Lage der Immobilie am Waldrand sorgt für eine angenehme Umgebung, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Die massive Bauweise mit Klinkerfassade verleiht der Wohnung eine ansprechende und stabile Optik. Ein weiteres Highlight ist der großzügige Spitzboden, der als Nutzfläche verwendet werden kann. Zwar zeigen die Holzfenster in diesem Bereich Verschleiß, jedoch bietet dies Potenzial für individuelle Anpassungen. Die vollständige Erschließung durch zentrale Versorgungsleitungen garantiert einen hohen Wohnstandard. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Wanne und verfügt über Tageslicht, was für eine freundliche und helle Atmosphäre sorgt. Die gemeinschaftliche Waschküche bietet zusätzlichen Komfort und erleichtert den Alltag. Ein Sondernutzungsrecht für einen Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist mit manuellen Rollläden versehen und verfügt über einen verpachteten Stellplatz, der bequemes Parken ermöglicht. Die Möglichkeit zur Mitbenutzung des Gartens im hinteren Teil der Anlage erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie zusätzlich. In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit bietet die Wohnung stabile Vermietungszahlen. Die monatliche Kaltmiete beträgt 500 €, während die monatlichen Nebenkosten bei 208,48 € liegen. Laut Wirtschaftsplan 2024 belaufen sich die jährlich umlegbaren Nebenkosten auf 2.840,57 €, während die nicht umlegbaren Nebenkosten jährlich 519,03 € betragen. Darüber hinaus wurde für 2024 eine Erhaltungsrücklage von 627,68 € vorgesehen, was auf eine nachhaltige Instandhaltung hinweist. Diese Immobilie bietet sowohl komfortables Wohnen als auch interessante Entwicklungspotenziale für Investoren. Eine Besichtigung wird empfohlen, um die vielfältigen Vorzüge dieser Wohnung persönlich zu erleben. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Ausstattung und Details

### Besondere Merkmale:

- manuelle Rollläden
- verpachteter Stellplatz
- Balkon mit Sonnenausrichtung
- Lage am Waldrand
- Sondernutzungsrecht für Kellerraum
- großzügiger Spitzboden als Nutzfläche
- Gartenmitbenutzung möglich im hinteren Teil
- 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 €

Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25311028 - 17109 Demmin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Richard Schröder

---

Neutorstraße 16, 17033 Neubrandenburg

Tel.: +49 395 – 36 14 75 75

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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