

Exposé

Wohnung in Klütz

**Frisch saniert, gute Mietrendite – 3-Zimmer-Wohnung
nahe Boltenhagen**



Objekt-Nr. OM-464447

Wohnung

Verkauf: **164.900 €**

23948 Klütz
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	305 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollständig sanierte Eigentumswohnung in Klütz (Nordwest-Mecklenburg, nahe dem Ostseebad Boltenhagen) eignet sich ideal für Kapitalanleger, die Wert auf einen modernen, wartungsarmen Zustand, eine aktiv investierende Eigentümergemeinschaft und langfristige Vermietbarkeit legen.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

- Kaufpreis: 164.900 €
- Wohnfläche: ca. 66,80 m²
- 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur
- Lage im Gebäude: 1. Obergeschoss
- Netto-Kaltmiete: 750 €/Monat (inkl. 2 Stellplätze à 30 €)
- Mietrendite: ca. 5,5 %
- Hausgeld: 305,80 €/Monat, davon 65,92 € Instandhaltungsrücklage
- Miteigentumsanteil: 94/1.000
- Baujahr: 1994 (Gebäude 1993/1994 kernsaniert)
- Energieklasse D
- zentrale Gas-Heizung (Buderus), inkl. Warmwasseraufbereitung
- Sondereigentum 2026 vollständig saniert – faktisch Erstbezug nach Sanierung

Besonders attraktiv:

- hochwertige Sanierung
- professionelle Hausverwaltung
- aktiv investierende Eigentümergemeinschaft (Neubau von 20 Stellplätzen 2025)
- stabile Wohnraumnachfrage im touristisch geprägten Umland der Ostsee

Das Gebäude wurde 1993/1994 kernsaniert (neues Dach, Wärmeschutzfenster, Dämmputz sowie Keller- und Dachdämmung).

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage von Klütz, mit guter Anbindung an Nahversorgung und das nahegelegene Ostseebad Boltenhagen.

Weitere Unterlagen wie Wirtschaftsplan, Protokolle und Energieausweis senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:
Duschbad

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und direkt durch den Eigentümer.

Die Wohnung ist aktuell frei und sofort beziehbar – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger: Sie können den Mieter selbst auswählen und die Miete von Beginn an marktgerecht ansetzen, ohne an ein bestehendes Mietverhältnis gebunden zu sein. Die ausgewiesene Netto-Kaltmiete

von 750 €/Monat (inkl. zwei Stellplätze) entspricht der nach der Kernsanierung erzielbaren Sollmiete. Selbstverständlich eignet sich die Wohnung im Erstbezug nach Sanierung ebenso für die Eigennutzung.

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	109,74 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Gästezimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse

