

Exposé

Mehrfamilienhaus in Waren

**PERFEKTES RENDITEOBJEKT* 6 WOHNUNGEN*TOP
ZUSTAND***



Objekt-Nr. OM-464845

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **665.000 €**

17192 Waren
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1907	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	648,00 m ²	Gesamtfläche	683,00 m ²
Etagen	3	Sonstige Flächen	269,00 m ²
Wohnfläche	414,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m ²	1.212,00 €	Nettomiete Soll	41.352
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	41.352
Modernisierung Jahr	2022	Anzahl Einheiten	6

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus plus Nebenglass verfügen über eine Gesamtfläche von ca. 683 m², verteilt auf zwei 1-Raumwohnungen mit jeweils ca. 34 m², eine 2-Raumwohnung mit 37 m², zwei 3-Raumwohnung mit ca. 95 m² und eine 4-Raumwohnung mit ca. 118

m². Dazu kommen Nebenflächen wie Flur, Ausbaureserven.

Hinzu kommen weitere gemeinschaftlich genutzte Flächen wie Flure und Treppenhaus. Weiterhin ist der Ausbau des Nebenglasses – ca. 117 m² - im Innenhof zur zusätzlichen Wohnfläche möglich. Das Grundstück umfasst 648 m², hier befinden sich das Nebenglass mit Abstellräumen, Gärten und gepflasterte Stellflächen für jede der Mietparteien.

Sie kaufen hier für 1212 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, dies liegt extrem deutlich unter dem Marktpreis und das für ein komplett renoviertes Haus ohne Reparaturstau!

Ein Haus dieser Größe lässt sich für diesen Preis nicht mehr bauen!

Erbaut wurde das Mehrfamilienhaus um 1907 und in den 90er Jahren erstmals saniert. Weitere Modernisierungen/Renovierungen/Sanierungen wie folgt:

- 2005 Keller Trockenlegung
- 2005 Fußboden EG neu aufgebaut/Estrich
- 2006 Fassade inkl. Wärmedämmverbundsystem erneuert
- 2006 Dach Haupthaus neu gedeckt
- 2009 Dachhaut Nebenglass (Teerpappe) inkl. Gebälk erneuert
- 2013/2014 Fußböden 1. und 2. Etage Dielen nachgeschraubt und teilweise mit Spanverlegeplatten überzogen
- 2013/2014 sämtl. Wände inkl. Treppenaufgang neu verputzt (inkl. Gewebe)
- 2013/2014 Elektrik modernisiert
- 2013/2014 alle Bodenbeläge erneuert
- 2013/2014 alle Wohnungseingangstüren und Zimmertüren erneuert
- 2013/2014 alle Bäderausstattungen erneuert
- 2016/2020 alle Küchen inkl. Einbaugeräte erneuert
- 2016/2020 Treppe komplett aufgearbeitet
- 2021 Hof gepflastert
- 2021 Fassade gestrichen
- 2021 Schornsteinkopf neu eingefasst
- 2021 Hoftür erneuert
- 2021 Haustür restauriert
- 2021 Treppenaufgang gemalert

Dieses Objekt stellt mit einer jährlichen Mieteinnahme von 41.352 Euro eine absolut solide Anlage mit nachhaltiger Vermietung dar.

Ausstattung

Erschließung:

Strom (am öffentlichen Netz)
Wasser (am öffentlichen Netz)
Abwasser (am öffentlichen Netz)
Gas (am öffentlichen Netz)
Telefon
Internet DSL (bis zu 100 Mbit/s mgl.)
Internet LTE (bis zu 50 Mbit/s mgl.)
TV Kabel / SAT
Glasfaser
Bauweise Gebäude:
Außenwände: massiv
Fassade: Wärmedämmverbundsystem mit neuem Anstrich (2021)
Innenwände: massiv
Dach: Satteldach mit Betondachstein
Fenster: Kunststofffenster
Außentüren: Holz/teils verglast (2021)
Heizung: Gaszentralheizung 2022
Ausstattung Grundstück:
6 gepflasterte Stellplätze
2 Gärten
Nebenglass mit 6 Abstellräumen und Ausbaureserve

Ausstattung

Es wurde über Jahre dafür gesorgt, das die Mieter immer ein modernes Wohnumfeld vorfinden und somit gab es nie nennenswerten Leerstand. Die zwei Gärten werden dankend von den Mietern genutzt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Lage ist als absolut zentral zu bezeichnen und eignet sich somit perfekt für das typische Stadtleben. Alle wichtigen Punkte sind fußläufig erreichbar, was von den Mietern sehr geschätzt wird. Zum Beispiel sind Schulen sowie Supermärkte in wenigen Minuten erreichbar, ebenso aber auch die Müritz, das Volksbad oder der Warener Hafen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Willkommen im schönen Altbau!



Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit viel Platz

Exposé - Galerie



hohe helle Räume



moderne Küchen

Exposé - Galerie



moderne Küchen



viel Platz mit Badewanne

Exposé - Galerie



sanierte Bäder



sanierte Bäder

Exposé - Galerie



Nebenglass



Helle Räume

Exposé - Galerie



moderne Türen



2 Gärten

Exposé - Galerie



saniertes Keller



moderne Heizung

Exposé - Galerie

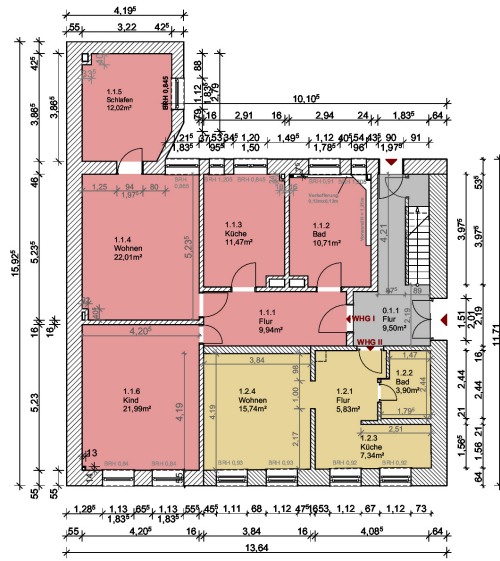


6 Stellplätze



Auszeit im Grünen!

Exposé - Grundrisse



Räume			
R-Nr.	Bezeichnung	Nettoverm.	Fläche nach Fläche (MFG) nach 2003
0.1.1	Treppenflur	0,50 m²	0,00 m²
Σ Flächen Treppentur		0,50 m²	0,00 m²
Wohnung I			
1.1.1	Flur	9,94 m²	9,94 m²
1.1.2	Bad	10,71 m²	10,71 m²
1.1.3	Küche	11,47 m²	11,47 m²
1.1.4	Wohnen	22,01 m²	22,01 m²
1.1.5	Schlafen	12,02 m²	12,02 m²
1.1.6	Kind	21,99 m²	21,99 m²
Σ Flächen Wohnung I		88,14 m²	88,14 m²
Wohnung II			
1.2.1	Flur	5,83 m²	5,83 m²
1.2.2	Bad	3,90 m²	3,90 m²
1.2.3	Küche	7,34 m²	7,34 m²
1.2.4	Wohnen	15,74 m²	15,74 m²
Σ Flächen Wohnung II		32,81 m²	32,81 m²
Erdgeschoss:		Σ Flächen gesamt	120,95 m²
Bruttogrundfläche (BGF)		Σ Flächen Erdgeschoss	178,97 m²

BAUVORHABEN:
0203_2022_Aufmaß eines Mehrfamilienhauses Mozartstraße 26 17192 Waren (Müritz)

BEAUFTRAGUNG DURCH:
Silvio Stini Schillerstraße 1c 17192 Waren (Müritz)

PLANUNG DURCH:
BpB Bauplanungsbüro Brüggemann Dipl.-Ing. Mario Brüggemann Adlerstraße 2 17192 Warenhof Tel: 03991 - 185281 E-Mail: info@bpb-brueggemann.de

0203_2025_BP_01

Grundriss Erdgeschoss

0. EG, EG (1)			
Maisstab	Blattgröße	Datum	Planentwerfer/in
1:100	420 x 297 A3	15.01.2025	Mac Arch. Xylia Spehku
Dateiname: Grundriss_Mozartstraße 26.gn			
Pfad: Z:\Projekte\20250000 - abgezeichnete Aufträge\0203 - Mozartstraße 26\Plan\Grundriss_Mozartstraße 26.gn			

Exposé - Grundrisse

