Neubrandenburg / Neubrandenburg Ost

Gepflegte Wohnung zur Kapitalanlage

Objektnummer: 26472040



KAUFPREIS: 72.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72.5 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26472040 - 17036 Neubrandenburg / Neubrandenburg Ost

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26472040 - 17036 Neubrandenburg / Neubrandenburg Ost

Auf einen Blick

Objektnummer	26472040
Wohnfläche	ca. 72.5 m²
Etage	4
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	72.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26472040 - 17036 Neubrandenburg / Neubrandenburg Ost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	98.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26472040 - 17036 Neubrandenburg / Neubrandenburg Ost

Die Immobilie

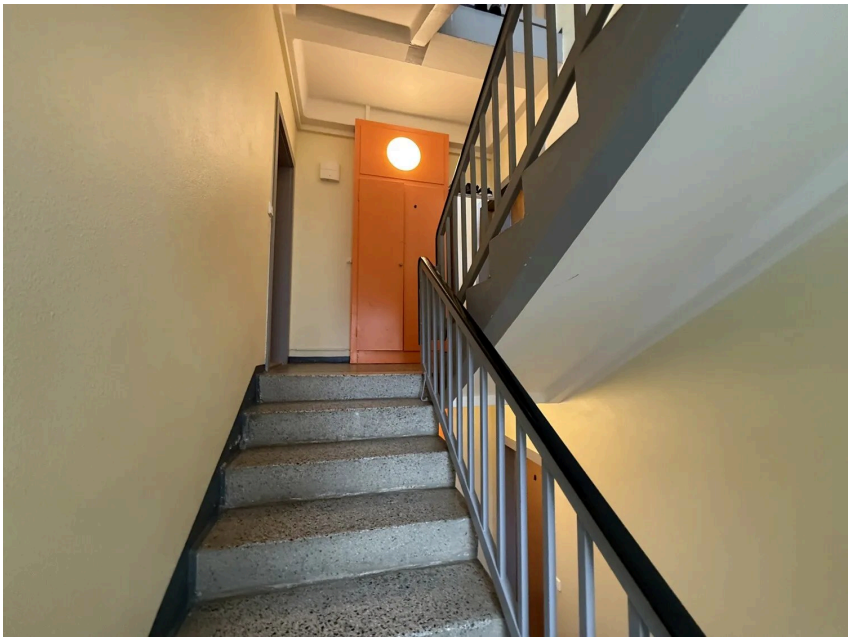




Objektnummer: 26472040 - 17036 Neubrandenburg / Neubrandenburg Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26472040 - 17036 Neubrandenburg / Neubrandenburg Ost

Ein erster Eindruck

Die rund 72 Quadratmeter dieser Etagenwohnung entfalten sich in vier Zimmern, die auf eine praktische und zugleich wohnliche Weise angeordnet sind. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte. Das Bad ist funktional gestaltet, alles wirkt gepflegt und gut erhalten. Hier wurde über die Jahre mit Sorgfalt gewirtschaftet, was sich in jedem Detail widerspiegelt. Der Wohnbereich geht direkt auf den Balkon hinaus, der einen privaten Platz im Freien schenkt. Mit Blick auf das lebendige Grün der Bäume und die Nachbargebäude lässt sich hier der Tag entspannt beginnen oder ausklingen.

Die Wohnung ist vermietet und überzeugt durch ihre solide Substanz. Eine Sanierung des Strangs ist bereits für den Herbst angesetzt und wird voraussichtlich aus den Rücklagen getragen, ein beruhigendes Signal für die Zukunftsfähigkeit des Hauses. Ein eigener Stellplatz vor dem Gebäude sorgt für entspanntes Ankommen zu jeder Tageszeit. Der Zugang zum Haus wirkt einladend, flankiert von gepflegtem Buschwerk und einer ruhigen Zuwegung.

Die Wege im Haus sind kurz, das Umfeld ruhig und angenehm. Direkt vor dem Gebäude finden sich grüne Flächen, die den Blick öffnen und das Ensemble abrunden. Parkmöglichkeiten sind direkt am Haus vorhanden, was den Alltag unkompliziert gestaltet. Wer hier wohnt, genießt das Gleichgewicht zwischen urbaner Lage und Rückzugsmöglichkeiten, ein Ort, an dem sich das Leben in seiner ganzen Vielfalt entfalten kann.

Grundmiete 392,00 €
Vorauszahlung für Betriebskosten 120,00 €
Vorauszahlung für Heizung/Warmwasser 86,00 €
Gessamt 598,00 €

Rufen Sie gleich für eine Besichtigung an.

Objektnummer: 26472040 - 17036 Neubrandenburg / Neubrandenburg Ost

Ausstattung und Details

- Strangsanierung geplant und voraussichtlich aus Rücklagen abgedeckt.
- 1 Stellplatz
392€ kalt
473€ Hausgeld
415€ Hausgeld 2025

Objektnummer: 26472040 - 17036 Neubrandenburg / Neubrandenburg Ost

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer etablierten und beliebten Wohnlage von Neubrandenburg, die sich durch eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen und einer sehr guten Infrastruktur auszeichnet. Das Wohnumfeld ist überwiegend durch gepflegte Wohnbebauung, großzügige Grünflächen und eine angenehme Nachbarschaft geprägt. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhaus und Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungs- und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Auch das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen ist in kurzer Zeit erreichbar. Für Familien bietet die Umgebung ebenso attraktive Voraussetzungen wie für Berufstätige, Senioren oder Kapitalanleger.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Über die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen sind weitere Stadtbereiche sowie die umliegenden Gemeinden bequem erreichbar. Der Bahnhof und der öffentliche Nahverkehr ermöglichen zudem eine gute Anbindung innerhalb Neubrandenburgs und darüber hinaus. Die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen macht die Wohnlage auch für Berufspendler interessant.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Stadt. Die Mecklenburgische Seenplatte mit ihren zahlreichen Seen, Wäldern und weitläufigen Landschaften bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und andere Freizeitaktivitäten. Auch die nahegelegenen Grün- und Erholungsbereiche schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.

Insgesamt verbindet die Lage die Vorzüge eines gewachsenen Wohnquartiers mit einer guten städtischen Infrastruktur. Die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildung, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten sowie die gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums machen diesen Standort zu einer attraktiven Wohnadresse innerhalb Neubrandenburgs.

Objektnummer: 26472040 - 17036 Neubrandenburg / Neubrandenburg Ost

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.08.2028.
Endenergiebedarf beträgt 98,9 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages:
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages. Die von Poll
Immobilien GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26472040 - 17036 Neubrandenburg / Neubrandenburg Ost

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com