

# Interessantes Anlageobjekt mit zwei vermieteten Einheiten

## Preise & Kosten

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Käufercourtage       | 3,57 % inkl. MwSt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Courtage             | Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen, gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. So wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. |
| Kaufpreis            | 385.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kaufpreis pro Fläche | 2.495,28 € (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Garagen              | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## Objektbeschreibung

Dieses schöne und großzügige Objekt mit zwei gut vermieteten Einheiten am Rande der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sucht einen neuen Eigentümer.

Derzeit ist das Objekt an zwei Parteien vermietet – jeweils im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Die beiden Bereiche sind über den Eingangsbereich sowie die dortige, nach oben führende Treppe erreichbar. Die Nettokaltmiete beträgt derzeit 8,49 €/m², was eine solide Rendite verspricht und zukünftig weiter ausbaufähig ist.

Der Wohnbereich im Obergeschoss wurde kürzlich vollständig saniert und ist mit einer modernen Küche, einem Dusch-/Wannenbad, einem Wohn- sowie einem Schlafzimmer ausgestattet.

Das Erdgeschoss besticht durch seine großen, offenen Räume. An die großzügige Küche schließt sich praktischerweise direkt ein Esszimmer an. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Des Weiteren befinden sich hier ein Büro, ein Schlafzimmer sowie zwei große Wohnräume.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Wohnfläche           | 212 m <sup>2</sup>    |
| Gesamtfläche         | 223,91 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 1.120 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer               | 6                     |
| Badezimmer           | 2                     |
| Stellplätze          | 4                     |
| Balkone              | 1                     |
| Baujahr              | 1999                  |
| Zustand des Objektes | Neuwertig             |
| Objekt ist vermietet | Ja                    |



120 m<sup>2</sup> große Grundstück. Der Gartenbereich ist von Sträuchern und Bäumen umgeben und dadurch von den Nachbargrundstücken aus nicht einsehbar. Der Grundstücksbereich vor dem Objekt ist gepflastert und bietet Parkmöglichkeiten. Zusätzlich befinden sich an der Westseite ein Carport sowie an der Nordseite ein kleines Gebäude für Gartengeräte und Fahrräder.

Im Januar 2026 wurde eine neue, hochwertige und effiziente Gas-Brennwerttherme installiert, sodass für neue Eigentümer in diesem Bereich langfristig kein Investitionsbedarf besteht.

Bereits vereinbart ist eine weitere Mieterhöhung ab 2027.

Fazit: Ein Anlageobjekt, das mit soliden Mieteinnahmen auch perspektivisch ein gutes Investment verspricht.



## Ausstattung

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Differenzierung | Standard               |
| Bad             | Dusche, Wanne, Fenster |
| Küche           | Einbauküche            |
| Boden           | Fliesen, Laminat       |
| heizungsart     | Zentralheizung         |
| Befeuerung      | Gas                    |
| Stellplatzart   | Garage, Carport        |
| Gartennutzung   | Ja                     |
| Abstellraum     | Ja                     |
| Gäste-WC        | Ja                     |



## Lage

Das Objekt liegt in Weitenhagen, einer Gemeinde im Norden des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Gemeinde befindet sich nur etwa 6 Kilometer südlich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und verbindet damit die Ruhe einer ländlichen Umgebung mit der unmittelbaren Nähe zu einem bedeutenden Oberzentrum der Region.

Weitenhagen selbst ist geprägt von einer landschaftlich reizvollen Lage, die die Gemeinde bei Wohnungssuchenden und Kapitalanlegern gleichermaßen beliebt macht. Die naturnahe Umgebung bietet Erholung und Lebensqualität, während die kurze Entfernung nach Greifswald die Anbindung an ein breites Angebot an Infrastruktur, Bildung, Kultur und Versorgung sicherstellt.

Greifswald selbst zählt zu den lebhaften Hansestädten Mecklenburg-Vorpommerns und ist als Universitätsstadt geprägt von einem aktiven Stadtleben, einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur sowie einer stabilen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt – ein Umstand, der für Kapitalanleger besonders relevant ist.



Die Lage eignet sich damit sowohl für Investoren, die von der stabilen Mietnachfrage im Greifswalder Umland profitieren möchten, als auch für Selbstnutzer, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Stadtanbindung legen..





## Ausstattung

Ausstattung:

Wohnfläche: ca. 212 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 1120 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Badezimmer: 2

Baujahr: 1999

Gepflegter Zustand

Terrasse und Garten

Parkmöglichkeiten: Carport & Außenstellplätze.



## Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Gern stehen wir Ihnen auch zu einer persönlichen Beratung im Bereich Baufinanzierung & Immobilienkauf zur Verfügung.

**HAFTUNGSAUSSCHLUSS** - Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben..





Außenansicht



Außenansicht



Außenaufnahmen



Außenaufnahmen

## Anbieter

MV-ImmoCenter UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG  
Frankendamm 69  
18439 Stralsund

Zentrale  
E-Mail

03831 - 666 18 40  
[hammer@mv-ic.de](mailto:hammer@mv-ic.de)