



+49-39722-999690

pommernimmobilien.com

info@pommernimmobilien.com



Solider Bestandsbau mit 3 vermieteten Wohneinheiten. Die Kellerwohnung ist offiziell genehmigt und das Dachgeschoss bietet eine attraktive Ausbaureserve als Wertsteigerung.

01 Objektstammdaten

Objektart:	Mehrfamilienhaus (MFH)
Baujahr:	1938
Einheiten:	3 (KG + 1. OG + 2. OG)
Dachgeschoss:	Ausbaureserve (Option)
Heizungstyp:	Gas-Brennwert
Erschließung:	ortsüblich / vollständig
Gemarkung:	Anklam
Flur / Flurstück:	10 / 148/2
Grundstücksfläche:	ca. 530 m ²

02 Gebäude- und Flächenstruktur

Ebenen

Kellergeschoss	Wohneinheit + Nebenfläche
1. Obergeschoss	Wohneinheit
2. Obergeschoss	Wohneinheit
Dachgeschoss	Ausbaureserve

Flächenlogik

Regelgeschoss	ca. 64 m ² je Geschoss
DG Planlabel	ca. 51 m ²
DG Außenkante	ca. 64 m ²

03 Betriebskosten & Abgaben (2024/2025)

Liegenschaftskosten (2024)

Gesamtkosten	5.419,36 €
Heizung gesamt	2.765,64 € (HKVO)
- davon Grundkosten	30 %
- davon Verbrauch	70 %
Hausnebenkosten	2.617,90 €
Gasverbrauch	15.851 kWh

Öffentliche Abgaben

Grundsteuer	285,44 € (2025)
- inklusive	Wasser- und Bodenverband

04 Instandhaltung & Nachweise (CapEx)

Dachsanierung (2021)

Nachweis durch Rechnung einer Dachdeckerei.
Investitionsvolumen: 15.870,88 € Brutto.

Heizungswartung (2025)

Nachweis über Wartung der Gasbrennwert-Anlage.
Kosten: 457,53 € (inkl. Wartungsset-Wechsel und Wärmetauscher-Reinigung).



00 Kellergeschoss

Kaltmiete:	260 €
BK-VZ:	80 €
Warm (lt. Vertrag):	340 €
Mietbeginn:	01.12.2021

Wohnfläche: ca. 30 m²

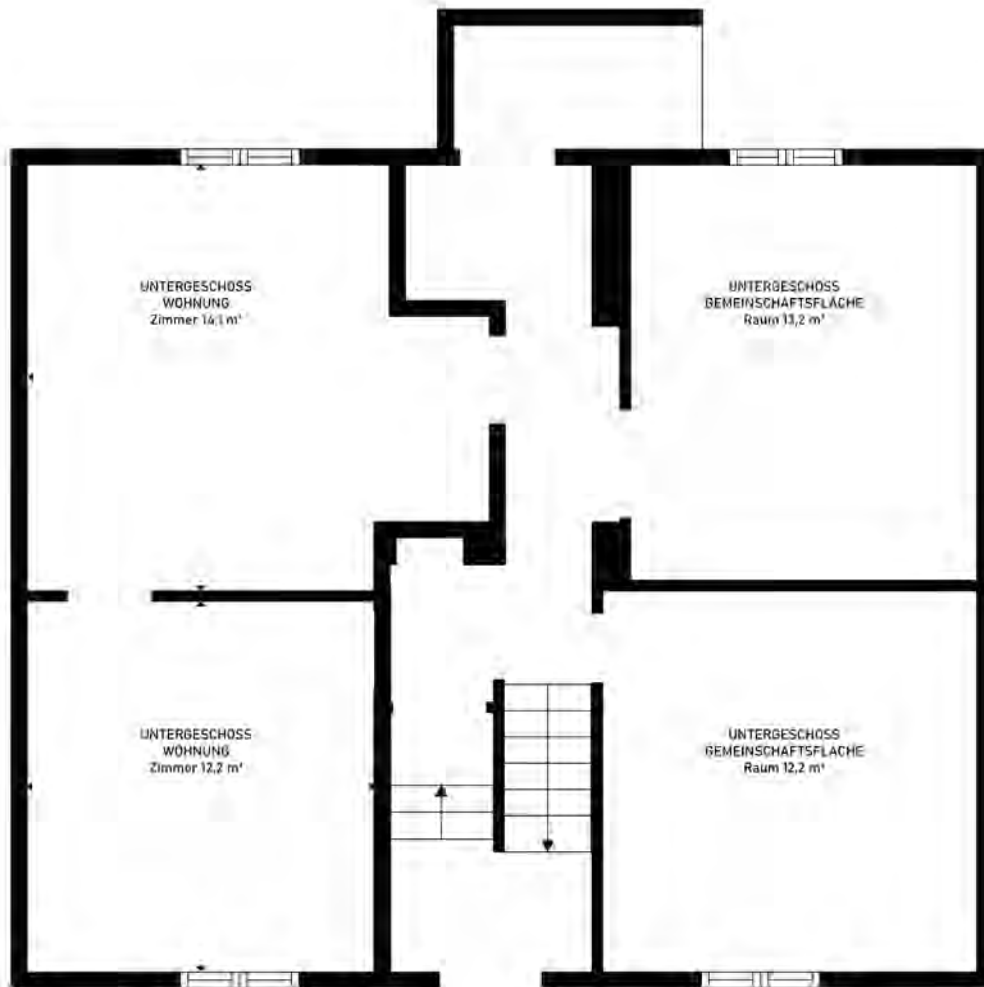
Gemeinschaftsfläche: ca. 26 m²

Nebenfläche: ca. 8 m²

Gebäudegrundfläche

» alle Ebenen ca. 256 m²

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



#0 /// Wohnung und Nebenflächen



01 Obergeschoss

Kaltmiete:	450 €
BK-VZ:	100 €
Warm (lt. Vertrag):	550 €
Mietbeginn:	01.11.2015

Wohnfläche: ca. 60 m²

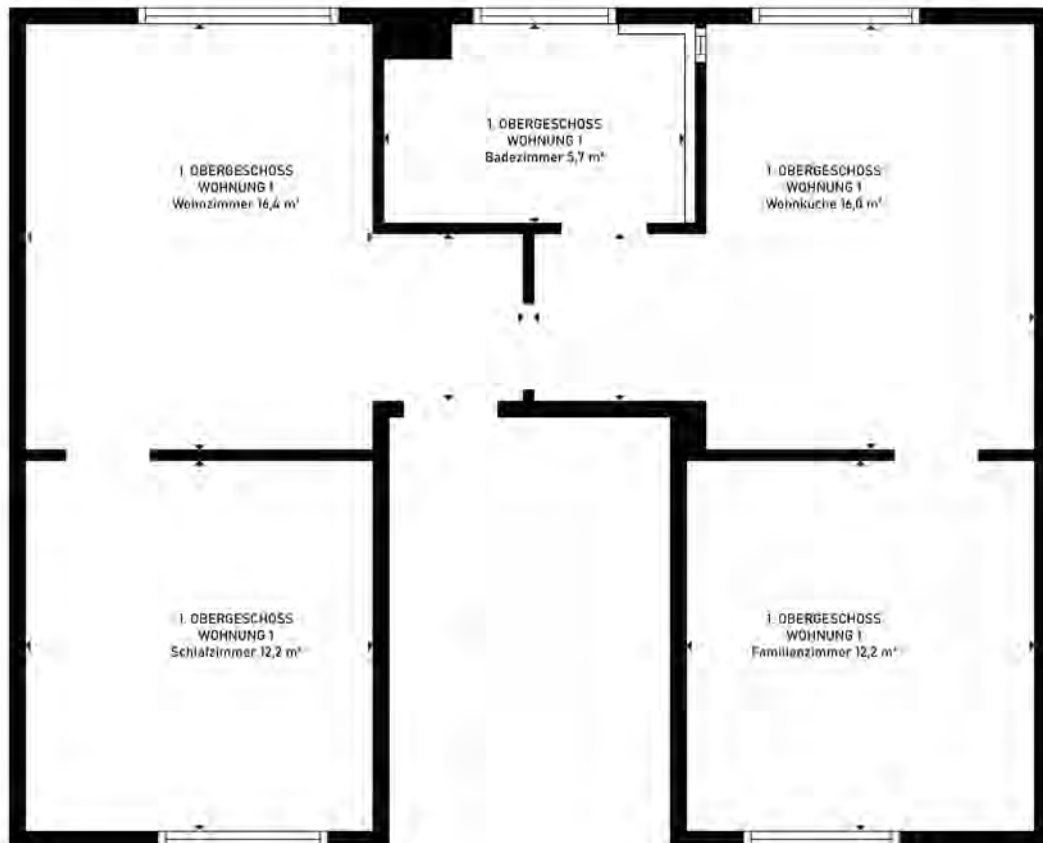
Gemeinschaftsfläche: --

Nebenfläche: --

Gebäudegrundfläche

» alle Ebenen ca. 256 m²

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS





02 Obergeschoss

Kaltmiete: 520 €
 BK-VZ: 180 €
 Warm (lt. Vertrag): 700 €
 Mietbeginn: 01.12.2024

Wohnfläche: ca. 60 m²

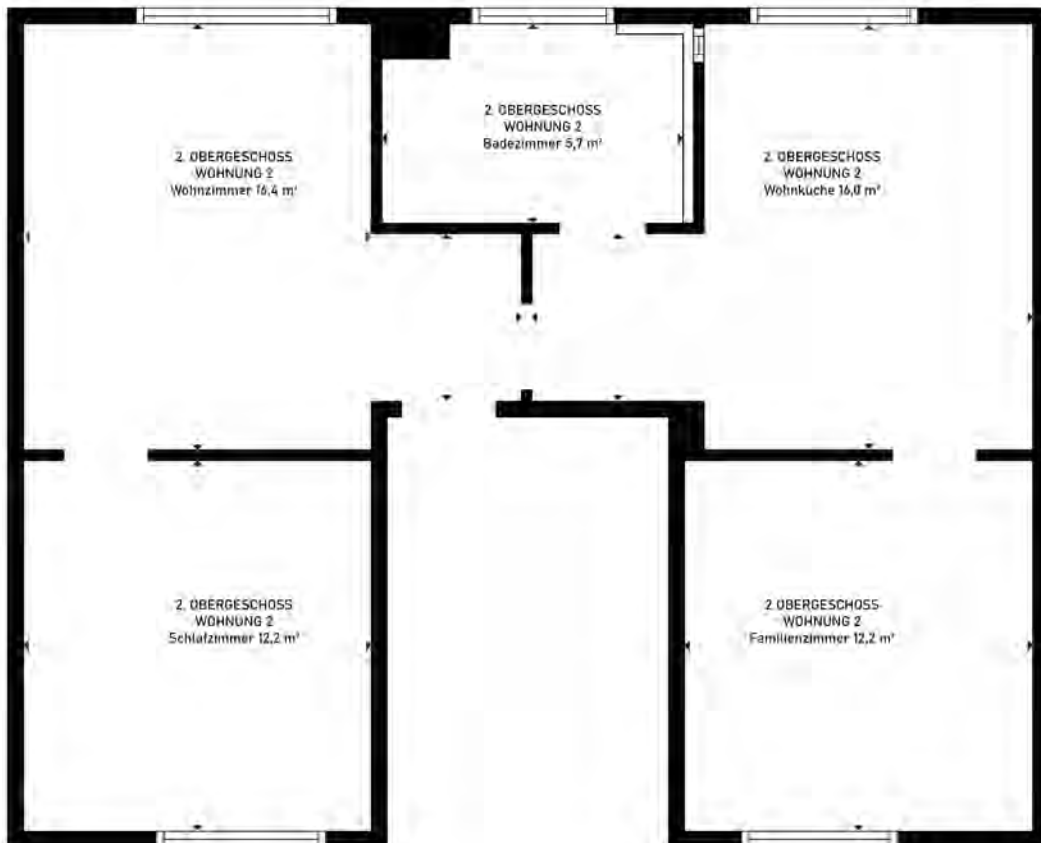
Gemeinschaftsfläche: --

Nebenfläche: --

Gebäudegrundfläche

» alle Ebenen ca. 256 m²

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS





03 Dachgeschoss (Ausbaureserve)

Kaltmiete:	0 €
BK-VZ:	0 €
Warm (lt. Vertrag):	0 €
Mietbeginn:	--

Ausbaureserve: ca. 51 m²

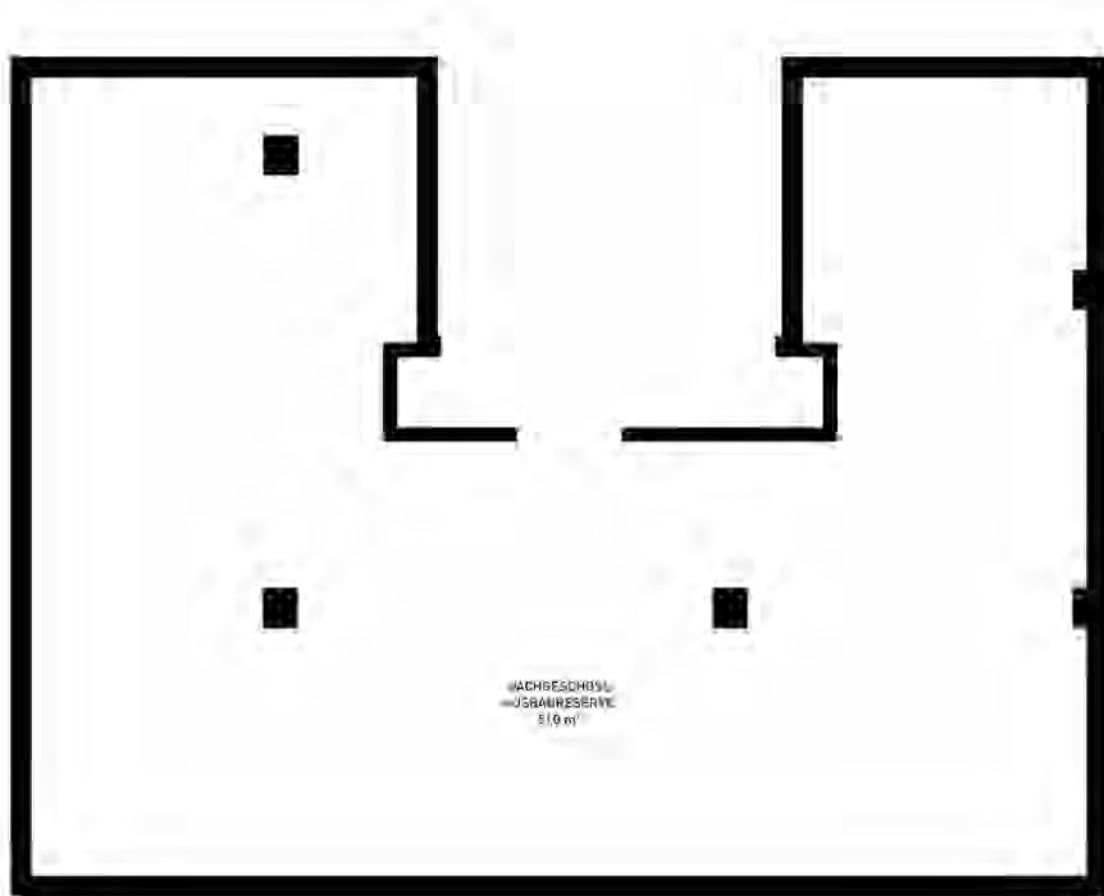
Gemeinschaftsfläche: --

Nebenfläche: --

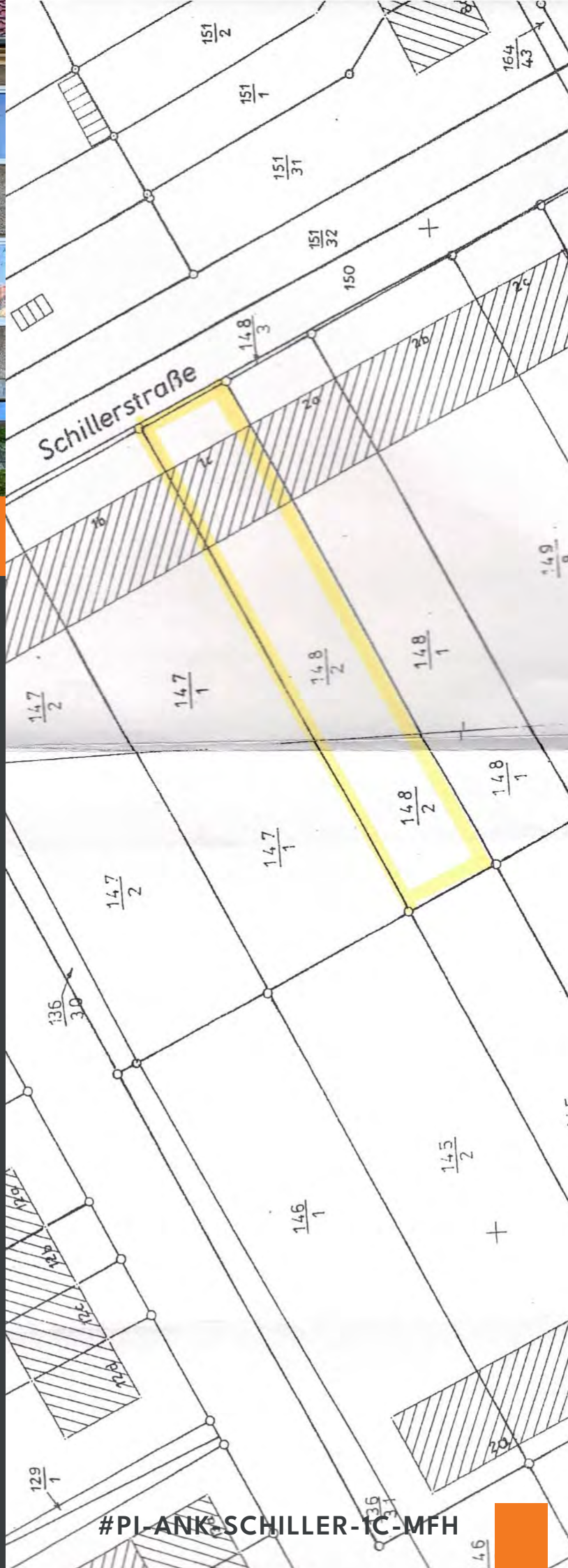
Gebäudegrundfläche

» alle Ebenen ca. 256 m²

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS



#3 /// Dachgeschoss (Ausbaureserve)



+49-39722-999690

pommernimmobilien.com

info@pommernimmobilien.com



Dieses Exposé basiert auf einer geprüften Handakte (Stand 01/2026). Flächen-, Miet- und Kostenangaben sind dokumentiert und nachvollziehbar.

05 Flurkarte

Gemarkung:	Anklam
Flur / Flurstück:	10 / 148/2
Grundstücksfläche:	ca. 530 m ²
Objektart:	Mehrfamilienhaus (MFH)
Baujahr:	1938
Einheiten:	3 (KG + 1. OG + 2. OG)
Dachgeschoss:	Ausbaureserve (Option)
Heizungstyp:	Gas-Brennwert
Erschließung:	ortsüblich / vollständig



06 Zusammenfassung

Kaltmiete: 1.230 €/mtl.
14.760 € p.a.

BK-VZ: 360 €
 Warm (lt. Vertrag): 1.590 €/mtl.

Gesamtmietfläche: **ca. 150 m²**

Gebäudegrundfläche: ca. 256 m²

Grundstücksfläche: ca. 530 m²

immoSoR-Score: 68/100

Stand: 01/2026

» Entwicklungspotenzial

Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut und wird im Bestand als Ausbaureserve geführt. Damit eröffnet sich ein klar umrissenes Entwicklungspotenzial: zusätzliche Wohnfläche und – je nach Ausbaukonzept – perspektivisch eine weitere Einheit sind konzeptionell prüfbar.

» Was die Umsetzbarkeit bestimmt

Die Realisierbarkeit ist weniger eine Frage des „Ob“, sondern des „Wie“: Entscheidend sind Planung, technische Ertüchtigung und die abstimmungsrelevanten Details. Dazu zählen insbesondere Brandschutz, Erschließung (Zugang/Fluchtwege/Versorgung) sowie ein schlüssiges Ausbaukonzept (Grundriss, Belichtung, Haustechnik, Schallschutz).

» Maklercourtage

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags fällt eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. an. Die Provision wird beidseitig erhoben und erfolgt geteilt zwischen Käufer und Verkäufer (je Partei 3,57 % inkl. MwSt.), verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags, soweit nicht abweichend vereinbart.


» Wertlogik und Einordnung

Das DG bietet eine wertsteigernde Option, die bei belastbarer Planung in zusätzliche vermietbare Fläche übersetzt werden kann. Die Voraussetzung ist die übliche Prüf- und Ausführungslogik eines Dachausbaus – sauber dokumentierbar und schrittweise realisierbar.

Friedrich-Joachim Reincke

Am Alten Gutshof 11

17392 Sarnow

 +49-39722-999690

 pommernimmobilien.com

 info@pommernimmobilien.com

Sie möchten Daten, Grundrisse, Übersichten, Abrechnungen oder ein Banken-Exposé erhalten? Fordern Sie die Unterlagen an oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir stellen Ihnen die Dokumente strukturiert und gegen Nachweis zur Verfügung