

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Krummin

### Maklerfrei: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und einem Ferienbungalow auf Usedom



Objekt-Nr. OM-426595

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Ann-Christine Dezert

Dorfstraße 12  
17440 Krummin  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1955	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	2.543,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	24,00	Carports	1
Wohnfläche	535,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	15
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf einem rund 2.543 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich dieses charmante Mehrfamilienhaus mit separatem Ferienbungalow. Das Haupthaus wurde um 1935 in massiver Bauweise errichtet und später erweitert. Heute beherbergt es acht abgeschlossene Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 46 m<sup>2</sup> und 72 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Zugang sowie separate Wasser- und Stromanschlüsse. Die Einheiten sind entweder dauerhaft vermietet oder werden als Ferienwohnungen betrieben. Der separat stehende Bungalow bietet zusätzliche Flexibilität – aktuell wird er als Waschraum genutzt.

Das Gebäude wird überwiegend über eine Gasheizung, teils auch elektrisch beheizt. Die Böden bestehen aus Fliesen, Laminat, Teppich und Linoleum. Das Ensemble ist über zwei Zufahrten erschlossen, sodass auf dem großzügigen Hof ausreichend Stellflächen zur Verfügung stehen.

In dem von Mietern sowie Gästen gern genutzten Garten befinden sich liebevoll gestaltete Sitzbereiche, ein Spielplatz und ein überdachter Grillplatz. Jeder Wohnung ist ein eigener Terrassen- oder Gartenbereich zugeordnet. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Investitionen vorgenommen, darunter die Sanierung des Daches, die Erneuerung der Elektrik, der Einbau eines modernen Schließsystems sowie die Installation einer flächendeckenden WLAN-Versorgung. Dank der umfassenden Modernisierungen wie ein neues Dach präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Zustand und bietet sofortiges Potenzial für Kapitalanleger oder Eigennutzer.

In den letzten 5 Jahren wurden zahlreiche Renovierungen und Modernisierungen vorgenommen:

- Neues Dach
- Entkernung von 7 Wohneinheiten
- Neue Heizung
- Neue Fenster
- Sanierung und Möblierung von 5 Wohneinheiten inkl. neuer Küche
- Neuer Garten mit Spielplatz
- Neue Parkplätze für Mieter und Gäste

Das Haupthaus umfasst acht eigenständige Wohneinheiten mit unterschiedlichen Nutzungsarten:

- 5 Mietwohnungen, darunter eine in Renovierung (entkernt)
- 3 Ferienwohnungen
- 1 Ferienbungalow

Die Ferienwohnungen sind für dieses Jahr gut ausgelastet. Im Preis inbegriffen sind auch das Mobiliar sowie der ChannelManager Zugang für ein Jahr mit eigener Webseite.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Diese großzügige Wohn- und Ferienanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe der Krumminer Wiek, 280m vom Achterwasser entfernt. Die ruhige Lage im Herzen des Ortes Krummin und

die Nähe zum Wasser bieten beste Voraussetzungen für dauerhafte Vermietung und touristische Nutzung.

Krummin liegt abseits der stark frequentierten Tourismushochburgen auf der Insel inmitten der Natur. Ein besonderes Erlebnis ist die Anfahrt zum Ort durch eine der schönsten Alleen Vorpommerns, gesäumt von hundertjährigen Linden. Die schönen Ostseestrände sind mit den Fahrrädern gut zu erreichen. Im Dorf befinden sich nette Cafés - darunter die Naschkatze, die auf der ganzen Insel bekannt ist. Am Naturhafen Krummin kann man mit perfekter Sicht auf den Hafen und das Achterwasser hervorragend dinieren oder mit einem Getränk den Tag in Ruhe Revue passieren lassen. Am Hafen können auch per Brötchen-App die Brötchen am Morgen abgeholt werden. Von hier starten Segel-, Kanu- und Bootstouren über das Achterwasser. Das Dorf wird geprägt von der St.-Michael-Kirche – eine der ältesten auf Usedom.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	245,95 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



WE6 Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



WE6 Küche



WE5 Schlafzimmer 1



WE5 Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



WE5 Küche



Eingang WE7

# Exposé - Galerie



WE7 Schlafzimmer 1



WE7 Wohnküche

# Exposé - Galerie



Garten



Krumminer Hafen

# Exposé - Galerie



Krumminer Hafen



Grundriss EG

# Exposé - Galerie



Grundriss 1. Stock

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. Stock