

Renditestark, zentrale Wohnlage und Ausbaupotenzial!
17179 Gnoien, Jungfernstraße 31

Gesamtwohnfläche

ca. 280 m²

Grundstücksfläche

387 m²

Kaufpreis

149.000 €

www.Schumacher-Immobilien.net



Eckdaten

• Mehrfamilienhaus	6 Wohneinheiten	• Anzahl Zimmer	gesamt 13
• Ursprungsbaujahr	1880	• Wohnfläche	gesamt ca. 280 m ²
• Bauweise	Massivbauweise	• Grundstück	387 m ²
• Modernisierungen	1993 bis 2020	• Kaltmiete/Monat	gesamt 888,00 €
• Zentralheizung	Gas (Stand 2017)	• Nebengelass	Mühlenausstattung
• Endenergieverbrauch	105 kWh/(m ² ·a)	• Kaufpreis	149.000 €

Courtagepassus

Der Makler-Vertrag mit uns *und/oder unserem Beauftragten* kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6 % auf den Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Schumacher-Immobilien *und ggf. deren Beauftragte* erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (*Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB*). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Hinweise

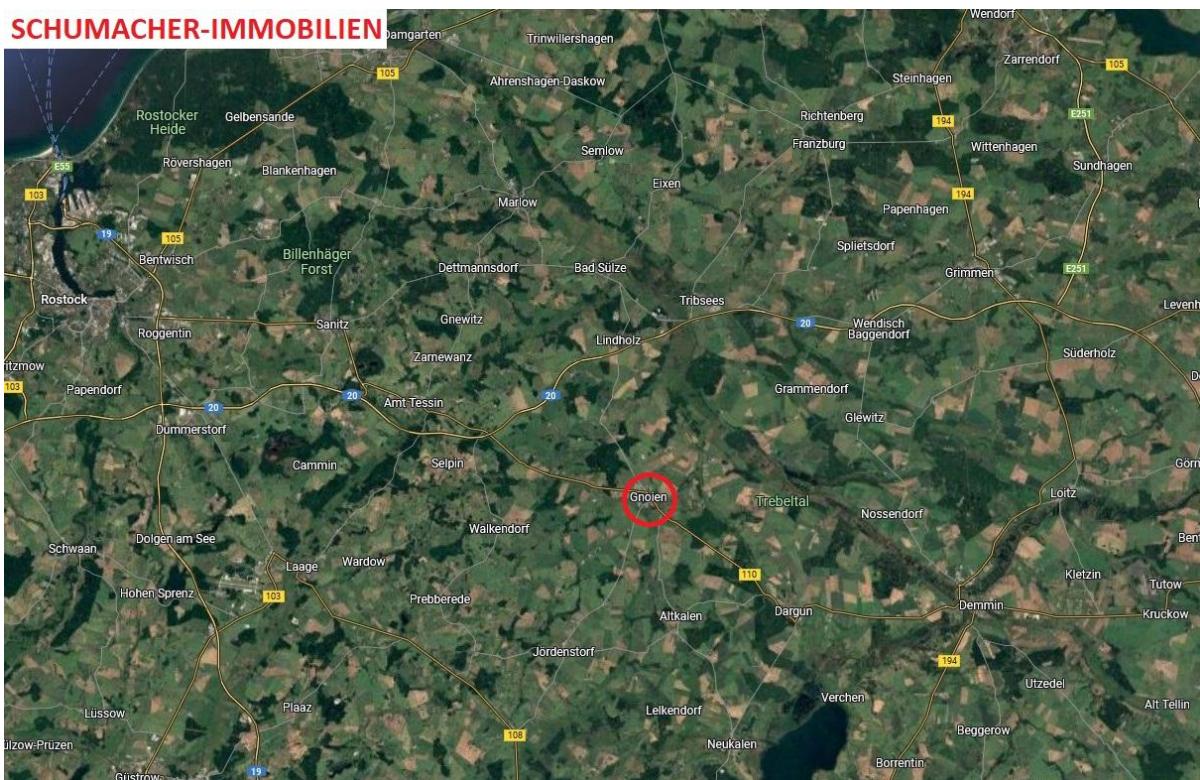
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Schumacher-Immobilien.



Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie liegt im Zentrum der Stadt Gnoien an einer ruhigen Nebenstraße. Das voll vermietete Haus mit insgesamt sechs Wohneinheiten verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 280 m² und wurde seit 1993 fortlaufend renoviert und modernisiert. So wurde im Jahr 2017 die Gaszentralheizung erneuert. Für alle sechs Wohneinheiten bestehen ungekündigte Wohnraummietverträge, eine Übersicht der aktuellen Mieterlöse ist diesem Exposé auf Seite 16 zu entnehmen. Fünf der sechs Wohnungen wurden seit 2018 auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Auf dem Hof steht den Mietern ein Raum als Waschküche zur Verfügung. Jeder Wohnung ist ein Abstellraum zugeordnet. Der Heizungsraum hat einen separaten Zugang an der Seitenstraße. Die Hauseingangstür am Eingang des Nebenhauses wird in der Denkmalschutzliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern geführt. Da das Haus

an einer Nebenstraße liegt, stehen den Mietern ausreichend viele öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Zur Immobilie gehört auch ein Werkstattgebäude, welches früher als Mühle genutzt wurde. In diesen Räumen sind noch die Einbauten und Geräte der Mühle vorhanden. Diese Räumlichkeiten verteilen sich über zwei Etagen und warten auf einen kreativen Besitzer, der für diesen historisch wertvollen Bestand neue Ideen, für z. B. eine kommerzielle Nutzung, entwickelt. Über ein handbetriebenes großes Rolltor ist die Einfahrt auf den Hof mit einem Fahrzeug gewährleistet. Die Verwaltung dieser Liegenschaft erfolgt derzeit über eine regionale Hausverwaltung. Nutzen Sie das Potenzial einer ertragreichen Vermietung, erwecken Sie diese alte Mühle mit Inspiration und Enthusiasmus zu neuem Leben und werden Sie stolzer Besitzer dieser Immobilie in der Warbelstadt Gnoien!



Lageplan

Quelle: Google Maps

Lagebeschreibung

Gnoien ist eine kleine Stadt im Osten des Landkreises Rostock, gelegen mitten im schönen Mecklenburg-Vorpommern. Zum Amt Gnoien gehören fünf Gemeinden. Hier, in dieser wundervollen Naturlandschaft, leben etwa 2.800 Einwohner. Unmittelbar südlich von Gnoien entspringt die Peene - ein Fluss, der nicht nur unter Naturfreunden als Geheimtipp gilt und als „Amazonas des Nordens“ bezeichnet wird. Gnoien wurde bereits im 2. Jahrhundert n. Chr. von dem Geografen Ptolemäus erwähnt und erhielt im 13. Jahrhundert das Stadtrecht. Die Stadt hat eine reiche Geschichte als Handwerker- und Ackerbürgerstadt und besitzt viele historische Bauwerke, wie die gotische Marienkirche, das restaurierte Rathaus im Neorenaissancestil, das Großherzogliche Amtsgebäude, die Kaiserliche Post und den Wasserturm. Gnoien trägt seit 2017 den Beinamen „Warbelstadt“ nach seiner geografischen Lage. Die Stadt ist ein Grundzentrum für diese Region und bietet seinen

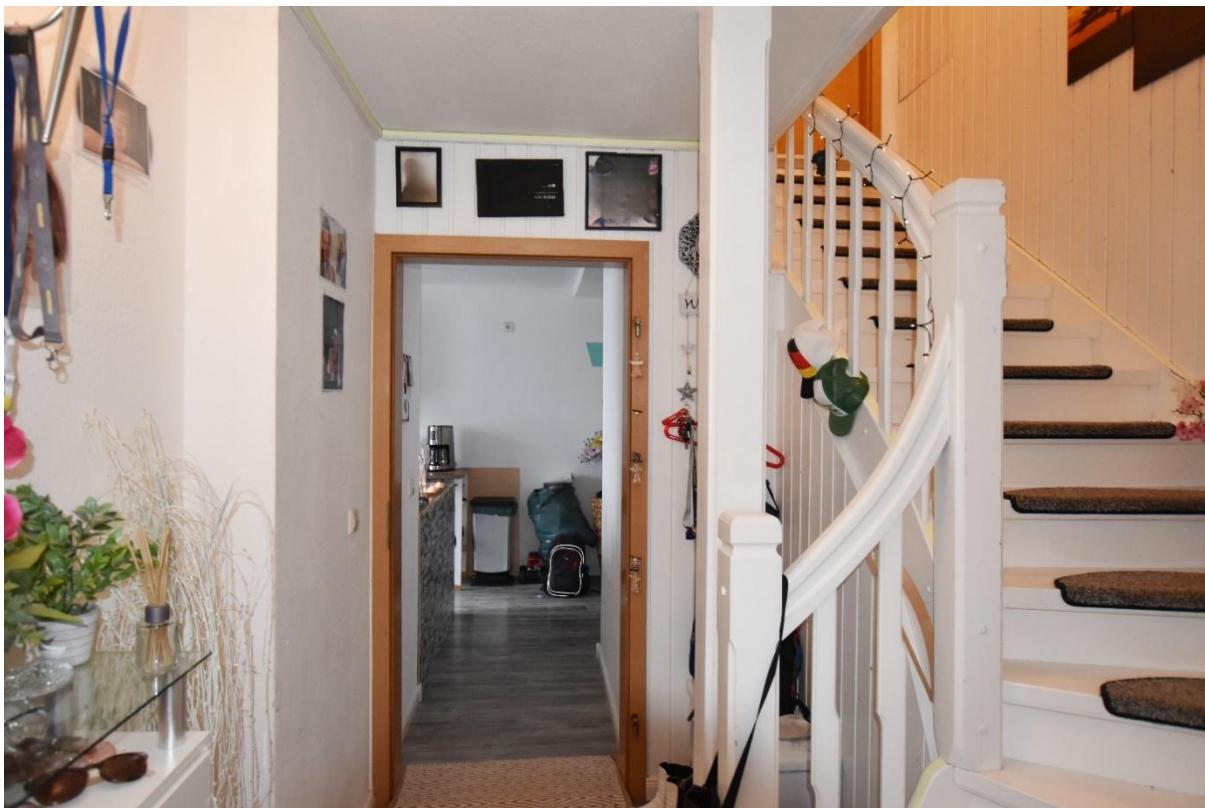
Gästen und Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Erholung und Kultur. Die Umgebung von Gnoien ist geprägt von einer flachen bis leicht hügeligen Landschaft, die sich zum Wandern, Radfahren und Naturerleben eignet. In der Nähe befinden sich auch die Großsteingräber von Schlutow, die ältesten sichtbaren Zeugen menschlicher Besiedlung in der Region. Gnoien ist Standort für künstliche Intelligenz, da hier das Zentrum für die KI in Mecklenburg-Vorpommern ansässig ist, das kleine und mittlere Unternehmen in der Anwendung von KI berät und fördert. Zudem wurde hier der Norddeutsche Zukunftspreis KI 2023 an Prof. Roger Labahn verliehen, der mit seiner Forschung an Texterkennung und -analyse international anerkannt ist. Gnoien ist also eine Stadt, die Tradition und Moderne verbindet und sowohl für Einheimische, als auch für Besucher sehr viel zu bieten hat.



die größte Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und hat ca. 93 m² Wohnfläche



großes Familienbadzimmer der Maisonettewohnung im ersten Obergeschoss



ein kleiner Flur der Maisonettewohnung mit Treppe ins Obergeschoss führt zur Wohnküche



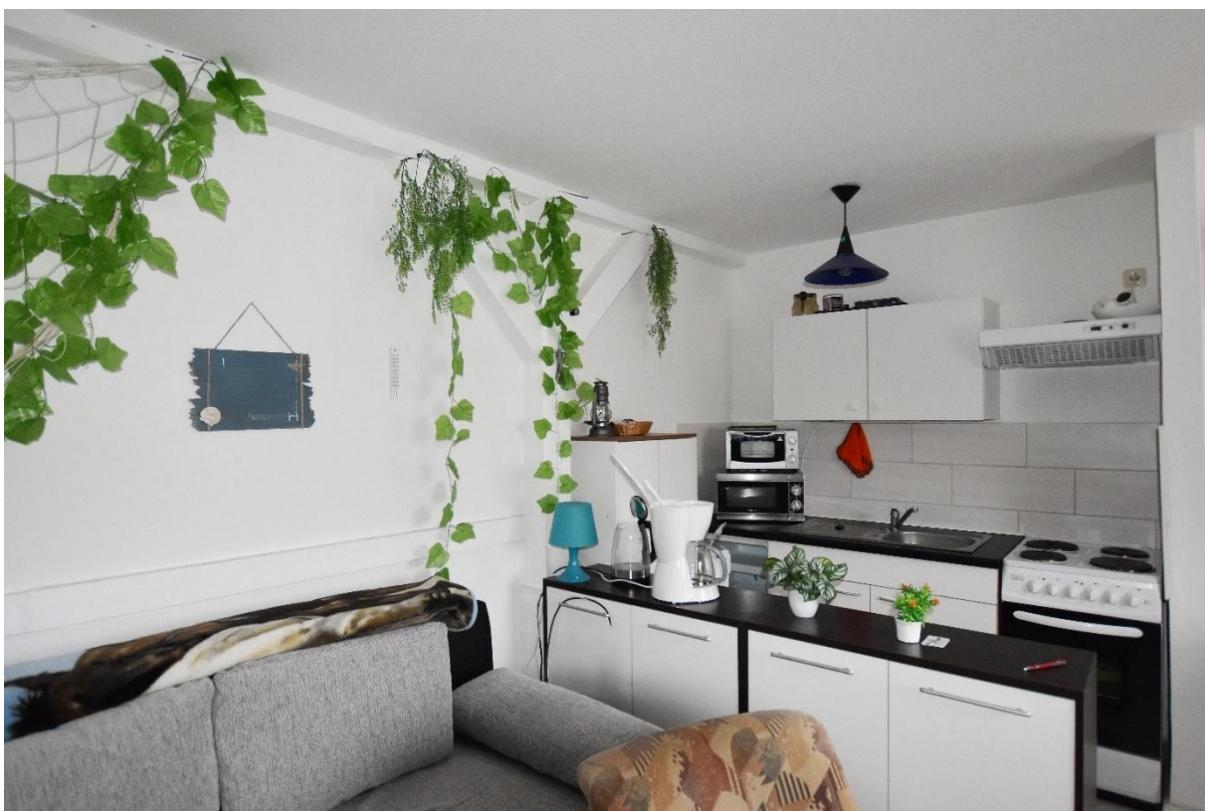
diese Maisonettewohnung verfügt über einen kleinen, praktischen Balkon



auf dieser Ebene ist eine Küche mit einem geräumigen, offenen Wohnbereich zu finden



in der zweiten Etage der Maisonettewohnung befinden sich zwei Zimmer und ein zweites Bad



diese modernisierte 1-Raum-Wohnung im Erdgeschoss hat rund 24 m² Wohnfläche



das Badezimmer dieser Wohnung ist modern und mit einer Dusche ausgestattet



über den Seiteneingang gelangt man u.a. auf den Hof und zu den vier kleineren Wohnungen



diese Wohnung im Obergeschoss hat 36 m² Wohnfläche mit Küche, Bad und zwei Räumen



über einen kleinen Flur gelangt man in die Küche, von der es direkt in das Wohnzimmer geht



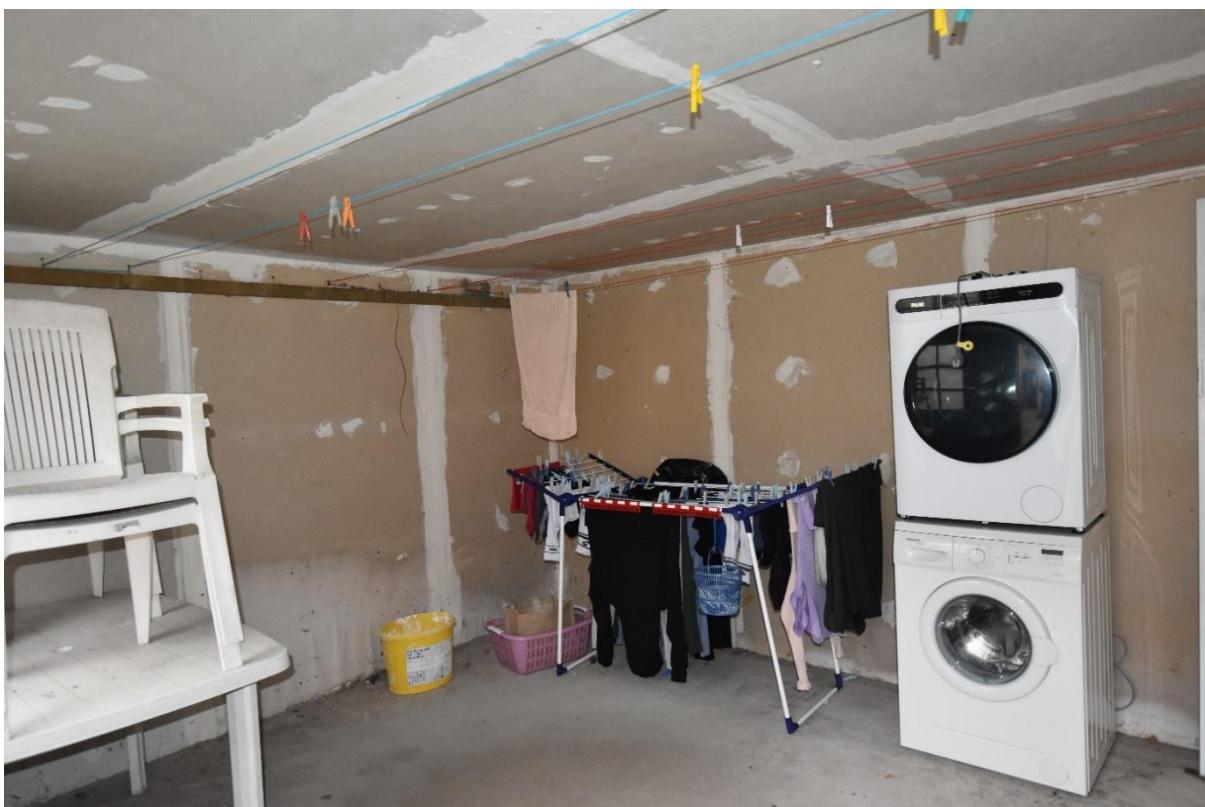
das kleine Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und vom Wohnungsflur erreichbar



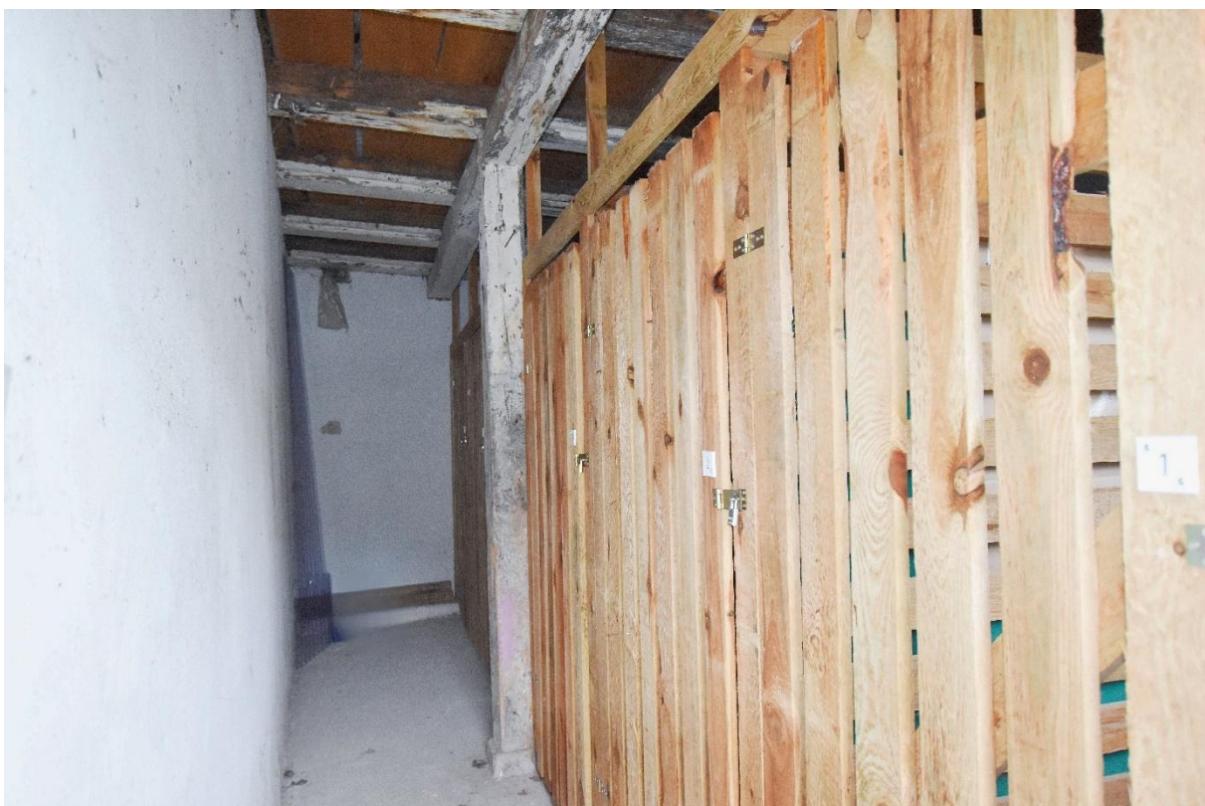
über die Toreinfahrt gelangt man auf den Hof, wo sich ein Werkstattgebäude anschließt



eine der Erdgeschoss-Wohnungen hat den Zugang vom Hof aus (rechts im Bild)



in einem Nebengebäude auf dem Hof können die Mieter den Hauswirtschaftsraum nutzen



am Werkstattgebäude sind Abstellräume untergebracht, die den Wohnungen zugeordnet sind



Ansicht Werkstattgebäude, Toreinfahrt, Eingangstür zu den vier kleinen Wohnungen (v.l.n.r.)



das Werkstattgebäude beherbergt eine alte Mühleneinrichtung im Erd- und Obergeschoss



der Maschinenraum in der Werkstatt zum Betreiben der Mühle ist ebenfalls noch vorhanden



im Obergeschoss des Werkstattgebäudes sind die Geräte der alten Mühle zu finden



auf der gleichen Ebene ist ein großer Lagerraum vorhanden, der auf eine Sanierung wartet



Blick auf den Hof Richtung Werkstatt, rechts steht der Hauswirtschaftsraum

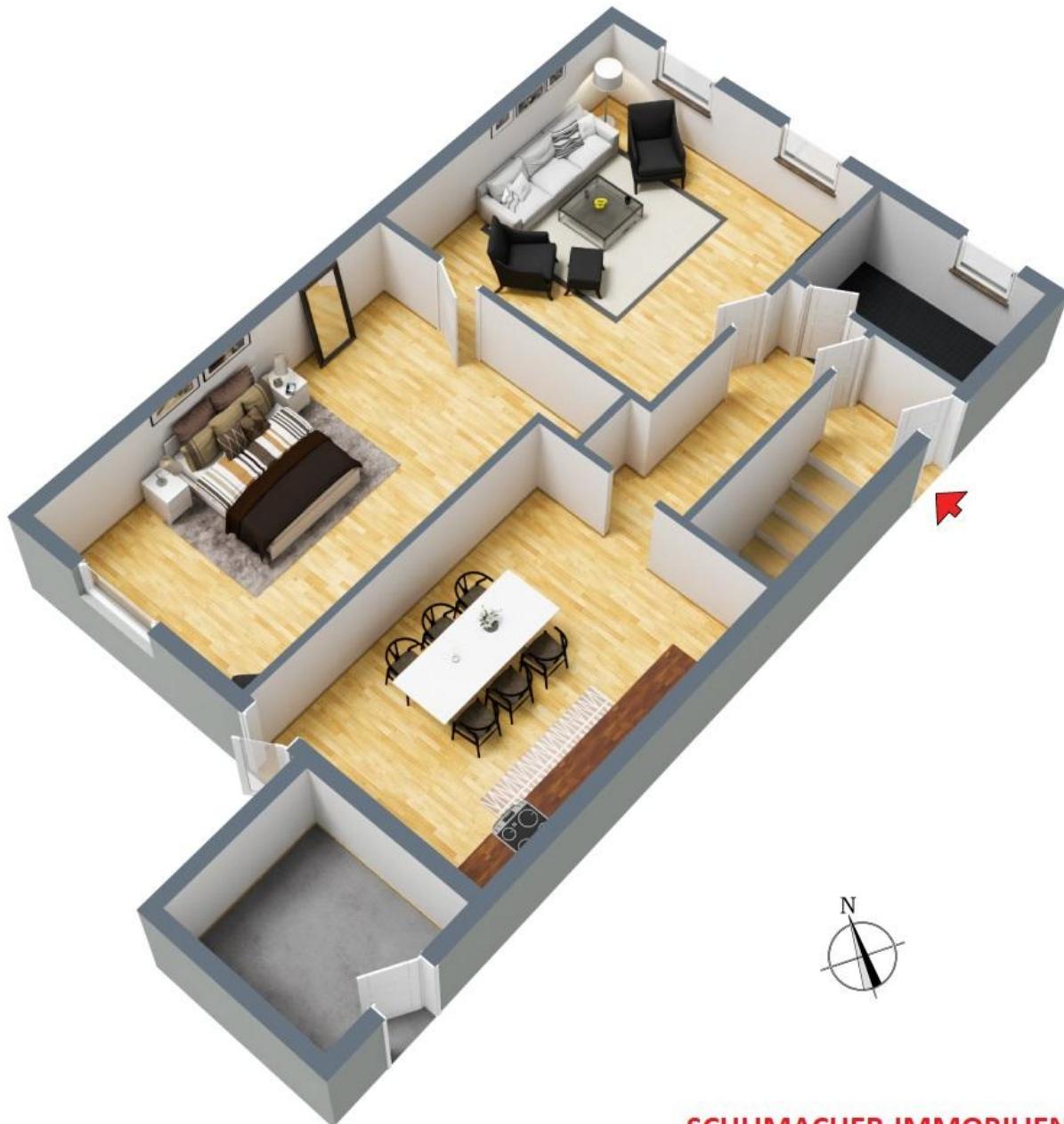
Übersicht zur aktuellen Vermietung

Haupthaus	Etage	Anzahl Zimmer	Mietvertrag besteht seit	Wfl. in m² lt. Mietvertrag	Kaltmiete/ Monat in €
	Erdgeschoss	2	01.02.2024	60	312,00
Maisonette	1. Obergeschoss	4	Leerstand	93	
Nebenhaus	Etage				
links	Erdgeschoss	1	01.09.2020	24	156,00
rechts	Erdgeschoss	2	01.04.2024	32	219,00
links	Obergeschoss	2	Leerstand	36	
rechts	Obergeschoss	2	01.05.2023	36	201,00
Summen:		13		281	888,00
Kaltmiete/ Jahr					10.656,00



SCHUMACHER-IMMOBILIEN
BERATUNG - VERMIETUNG - VERKAUF

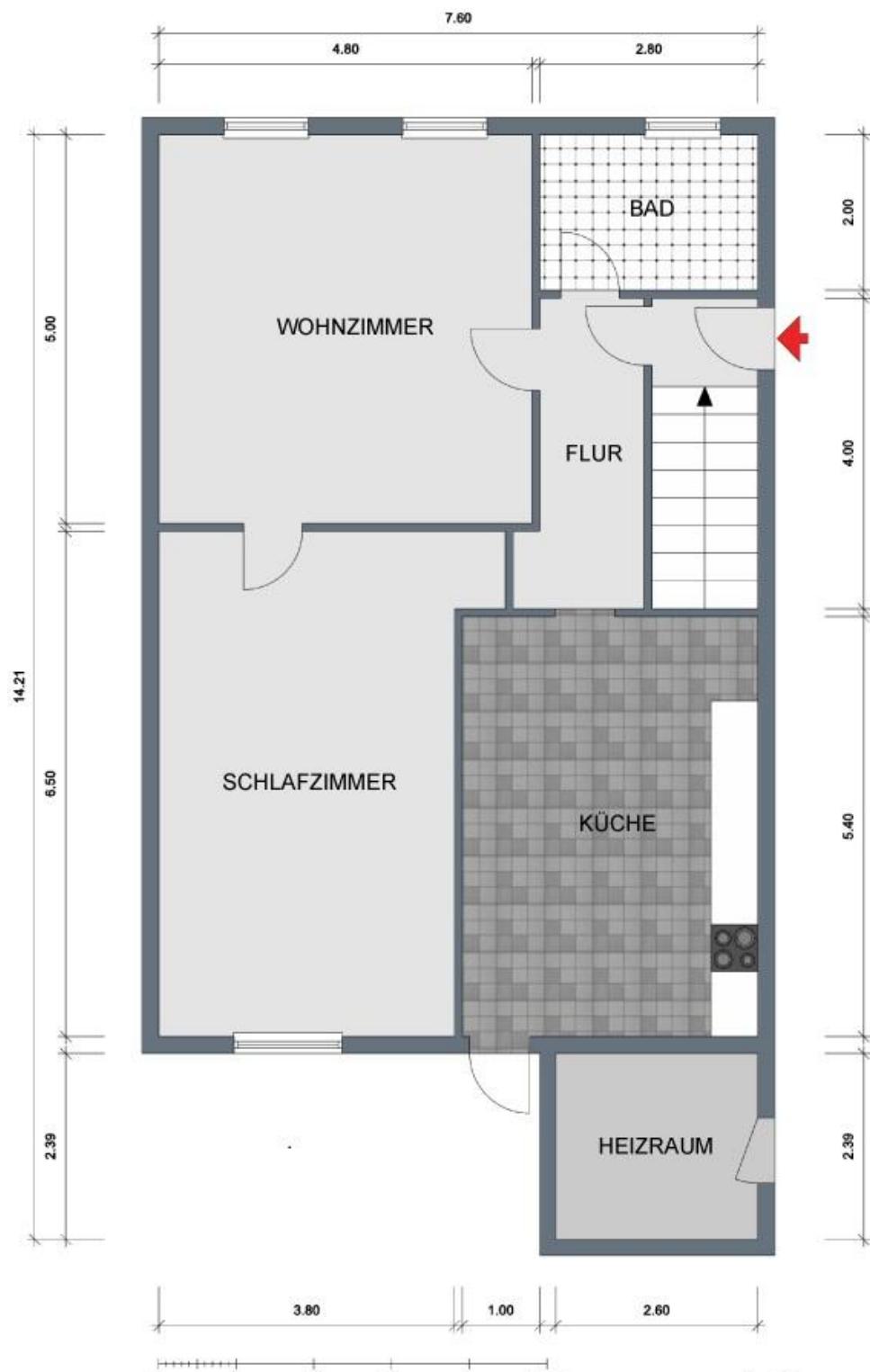
Grundriss zur Erdgeschosswohnung des Haupthauses



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

Grundriss zur Erdgeschosswohnung des Haupthauses mit Maßen



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität,
gewisse Abweichungen können vorkommen.

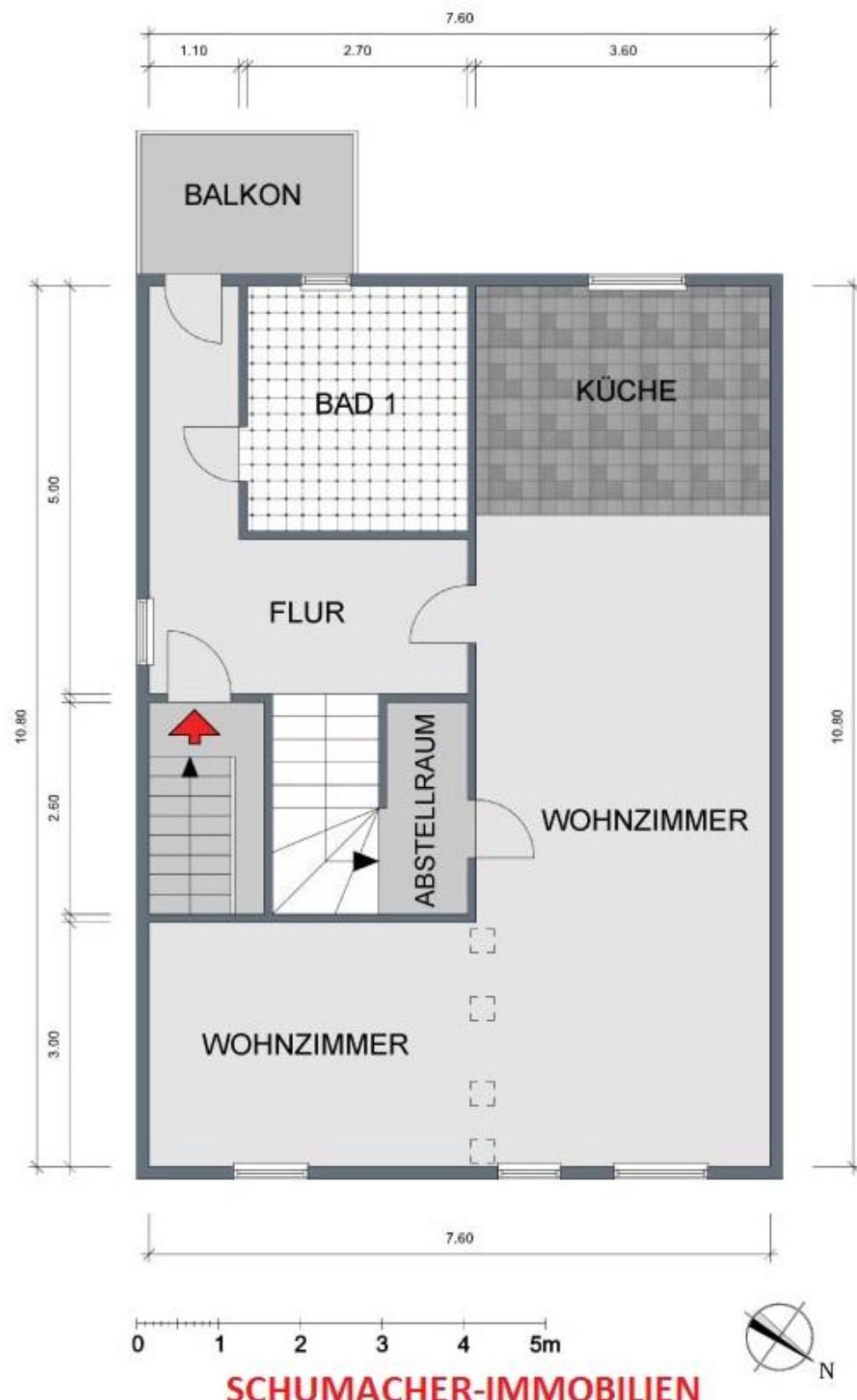
Grundriss zur Obergeschosswohnung 1. OG Haupthaus (Maisonette)



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

Grundriss zur Obergeschosswohnung 1. OG Haupthaus mit Maßen



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität,
gewisse Abweichungen können vorkommen.

SCHUMACHER-IMMOBILIEN

ilona.schumacher@schumacher-immobilien.net

Lange Straße 31 · 18181 Ostseeheilbad Graal-Müritz

Tel. +49-(0)38206 - 74 62 82 · Mobil +49-(0)174 - 98 44 261

Seite 20 von 32

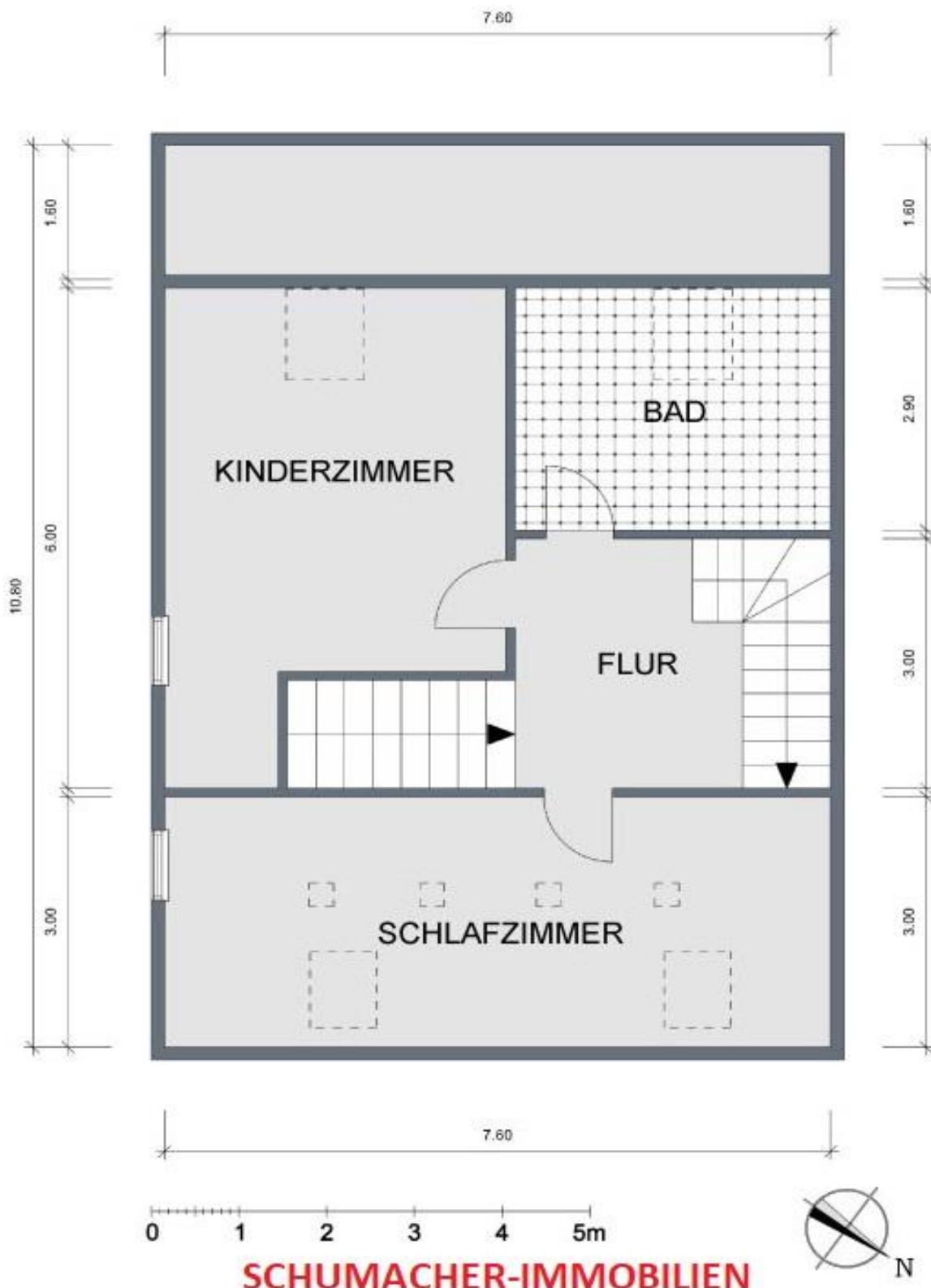
Grundriss zur Obergeschosswohnung 2. OG Haupthaus (Maisonette)



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

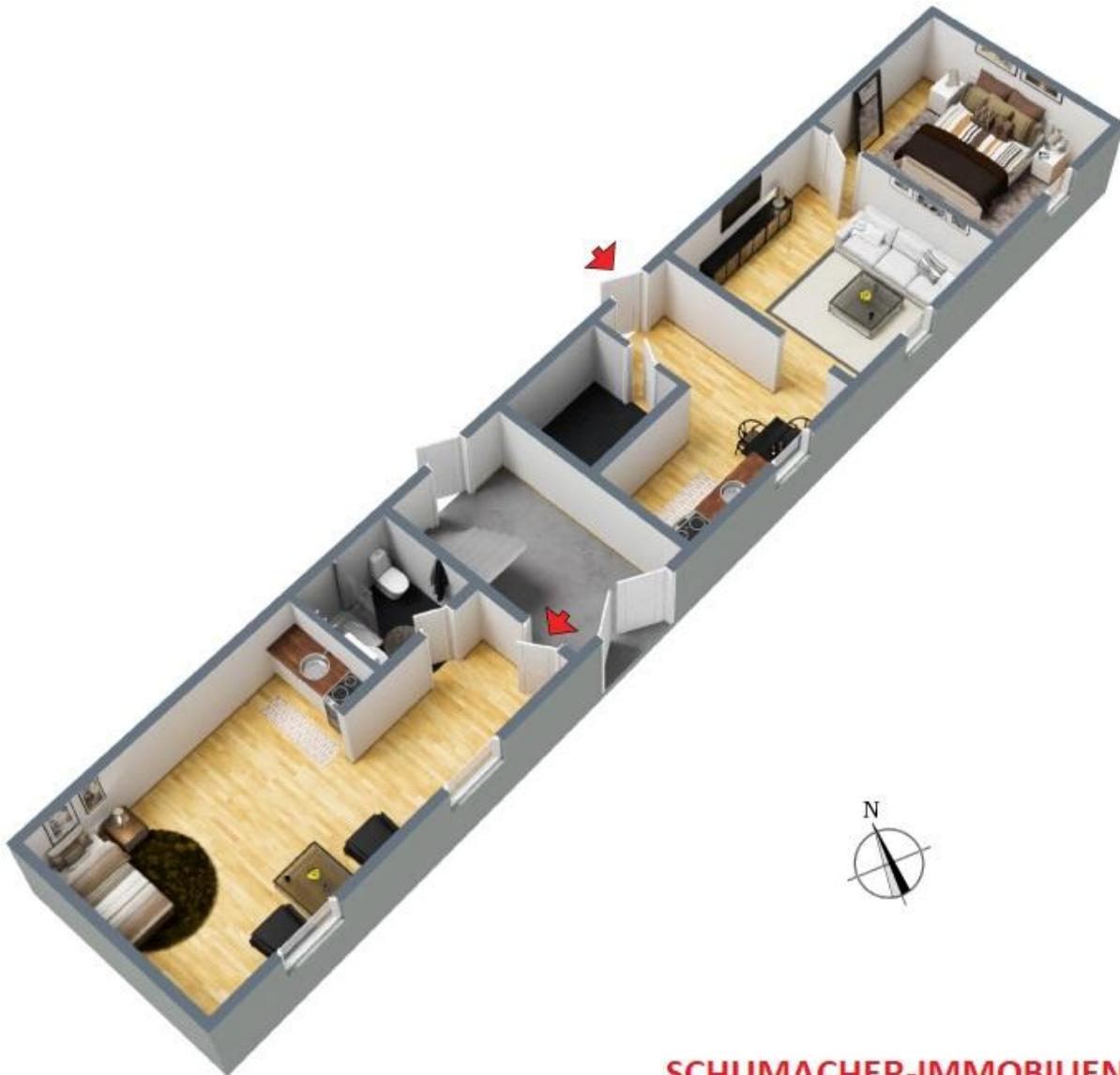
Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

Grundriss zur Obergeschosswohnung 2. OG Haupthaus (Maisonette)



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität,
gewisse Abweichungen können vorkommen.

Grundriss zum Nebenhaus im Erdgeschoss



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

Grundriss zum Nebenhaus im Erdgeschoss mit Maßen



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität,
gewisse Abweichungen können vorkommen.

SCHUMACHER-IMMOBILIEN

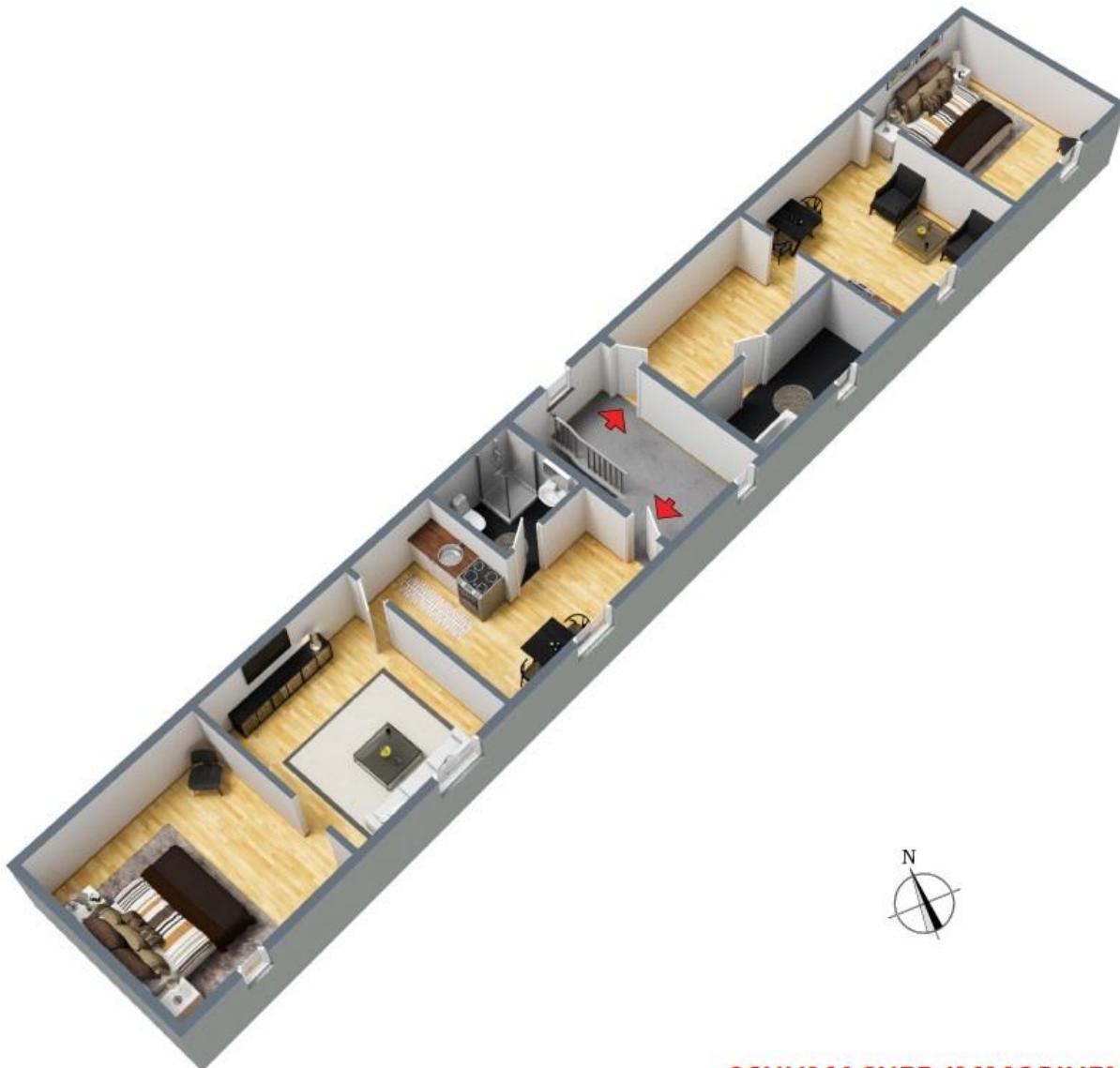
ilona.schumacher@schumacher-immobilien.net

Lange Straße 31 · 18181 Ostseehilbad Graal-Müritz

Tel. +49-(0)38206 - 74 62 82 · Mobil +49-(0)174 - 98 44 261

Seite 24 von 32

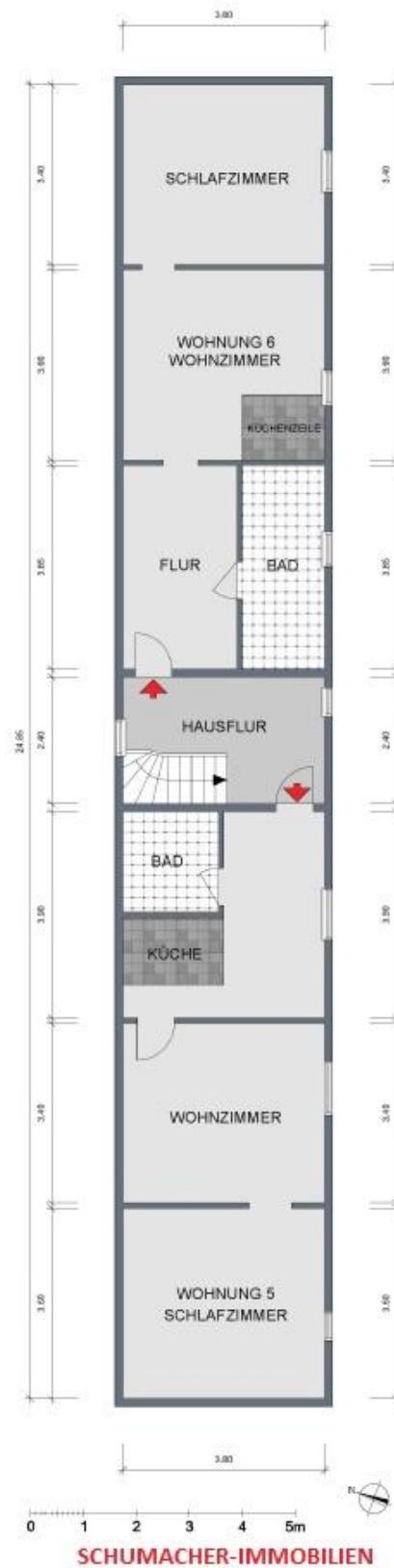
Grundriss zum Nebenhaus im Dachgeschoss



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

Grundriss zum Nebenhaus im Dachgeschoss mit Maßen



SCHUMACHER-IMMOBILIEN
Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität,
gewisse Abweichungen können vorkommen.

SCHUMACHER-IMMOBILIEN

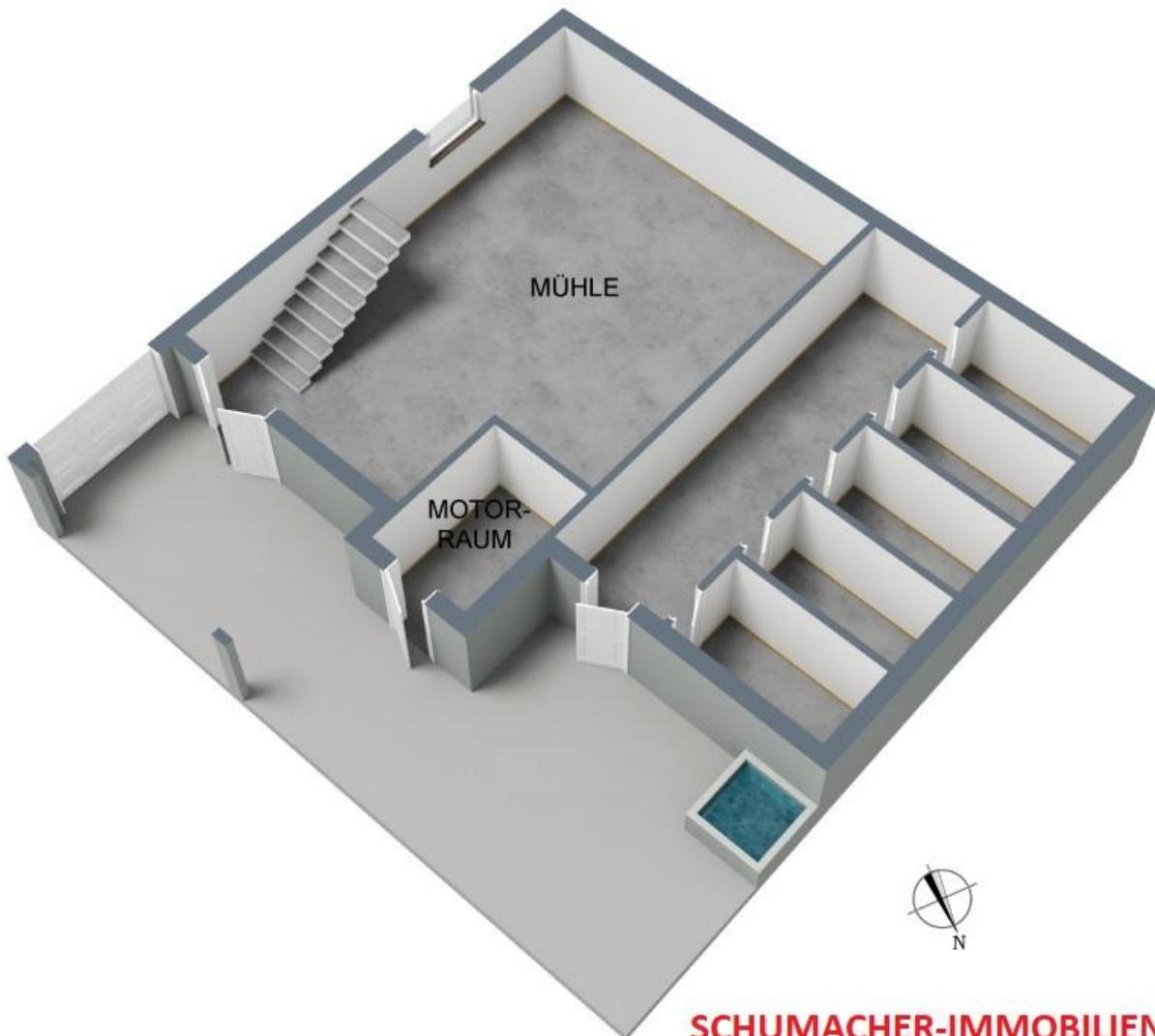
ilona.schumacher@schumacher-immobilien.net

Lange Straße 31 · 18181 Ostseeheilbad Graal-Müritz

Tel. +49-(0)38206 - 74 62 82 · Mobil +49-(0)174 - 98 44 261

Seite 26 von 32

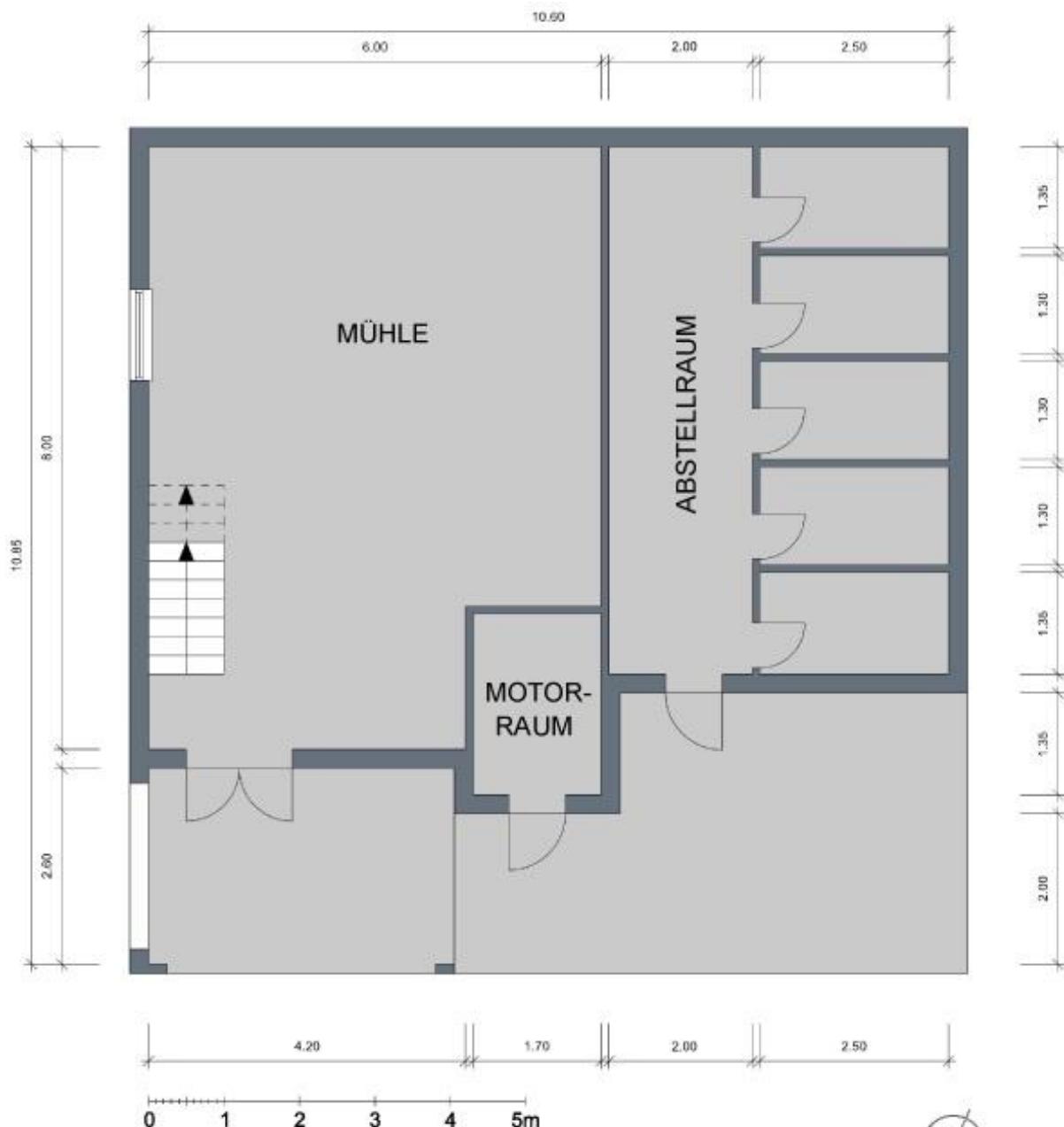
Grundriss zum Erdgeschoss im Werkstattgebäude/Mühle



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

Grundriss zum Erdgeschoss im Werkstattgebäude/Mühle mit Maßen



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

SCHUMACHER-IMMOBILIEN

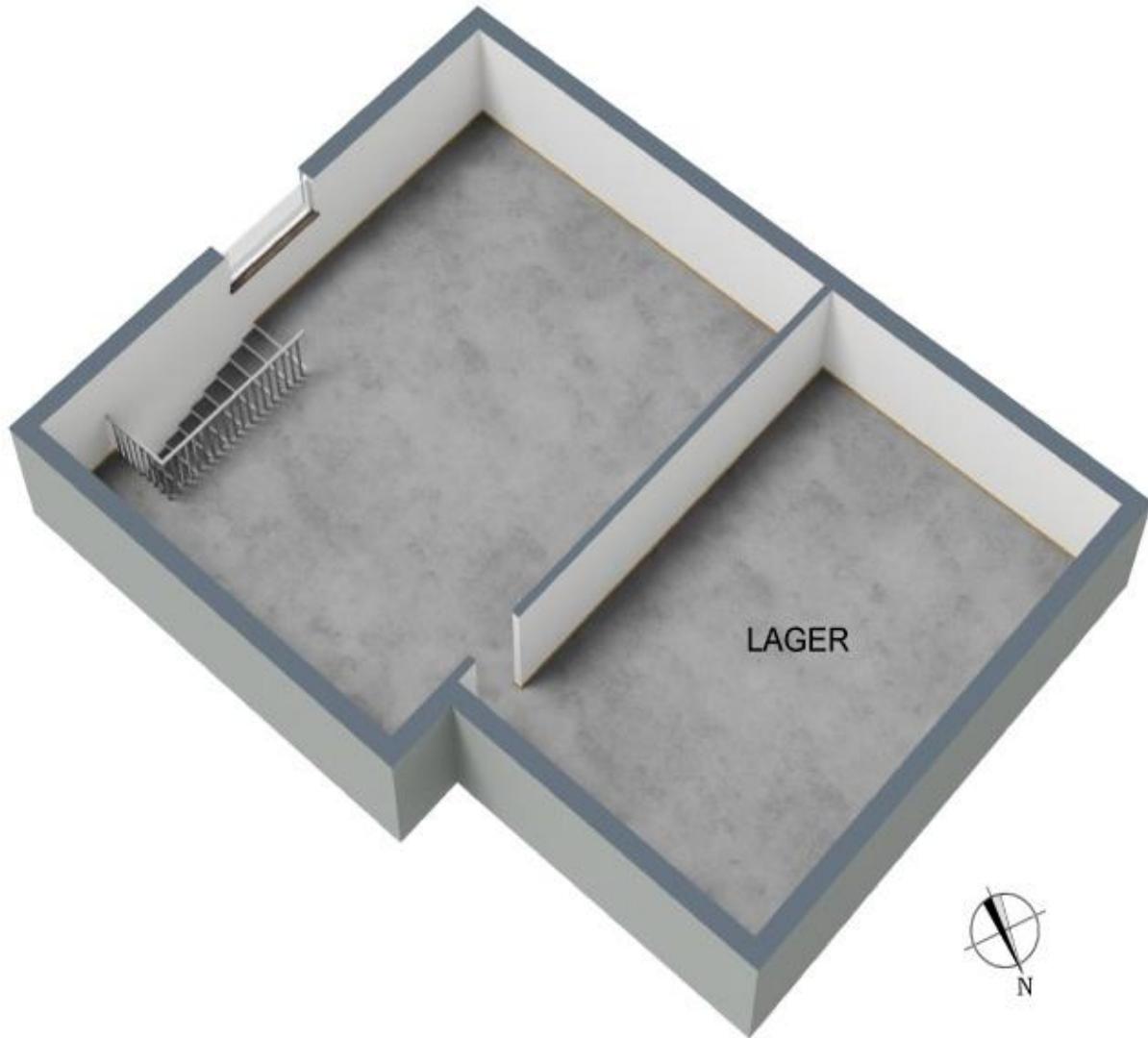
ilona.schumacher@schumacher-immobilien.net

Lange Straße 31 · 18181 Ostseeheilbad Graal-Müritz

Tel. +49-(0)38206 - 74 62 82 · Mobil +49-(0)174 - 98 44 261

Seite 28 von 32

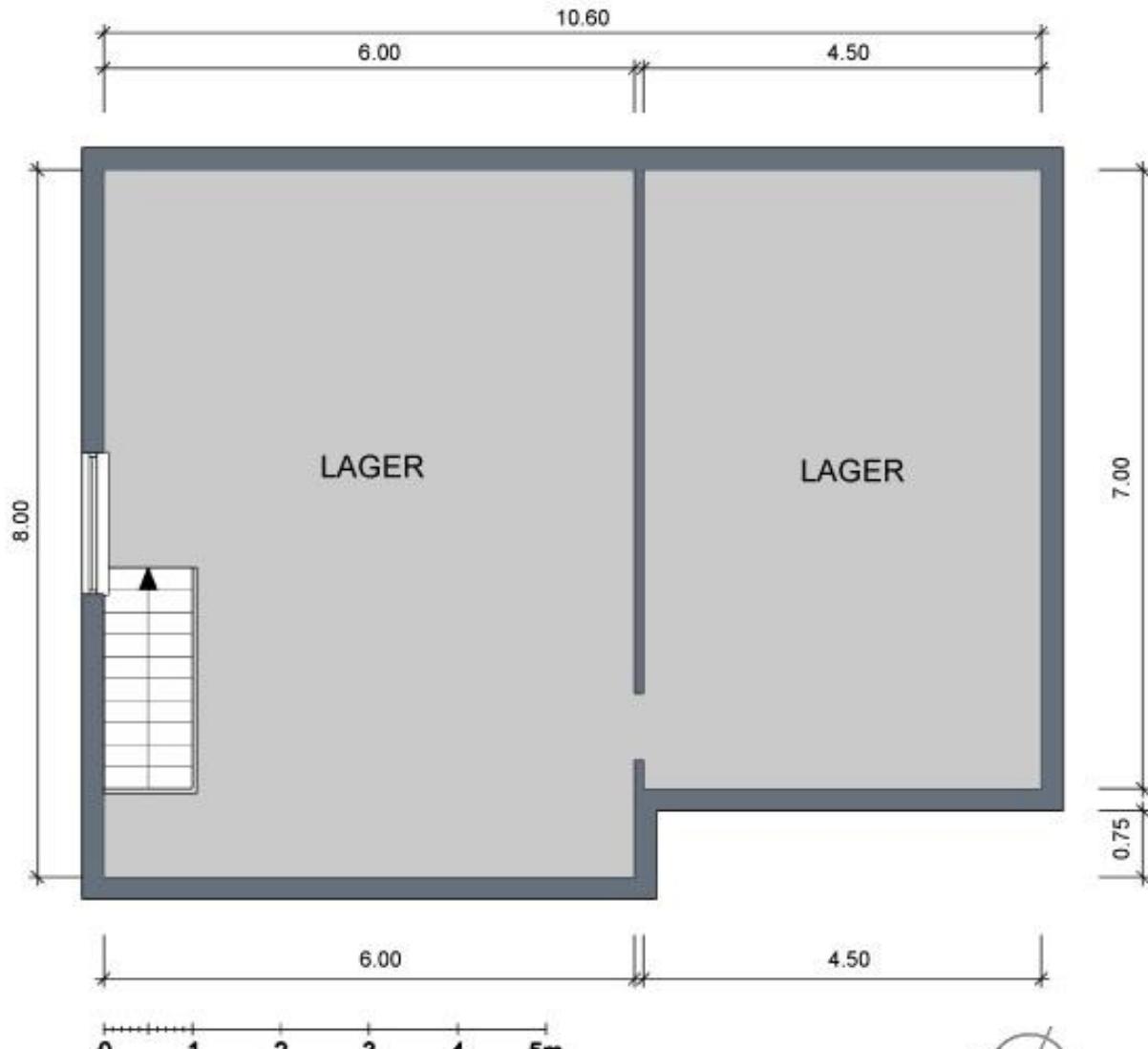
Grundriss zum Obergeschoss im Werkstattgebäude/Mühle



SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

Grundriss zum Obergeschoss im Werkstattgebäude/Mühle mit Maßen

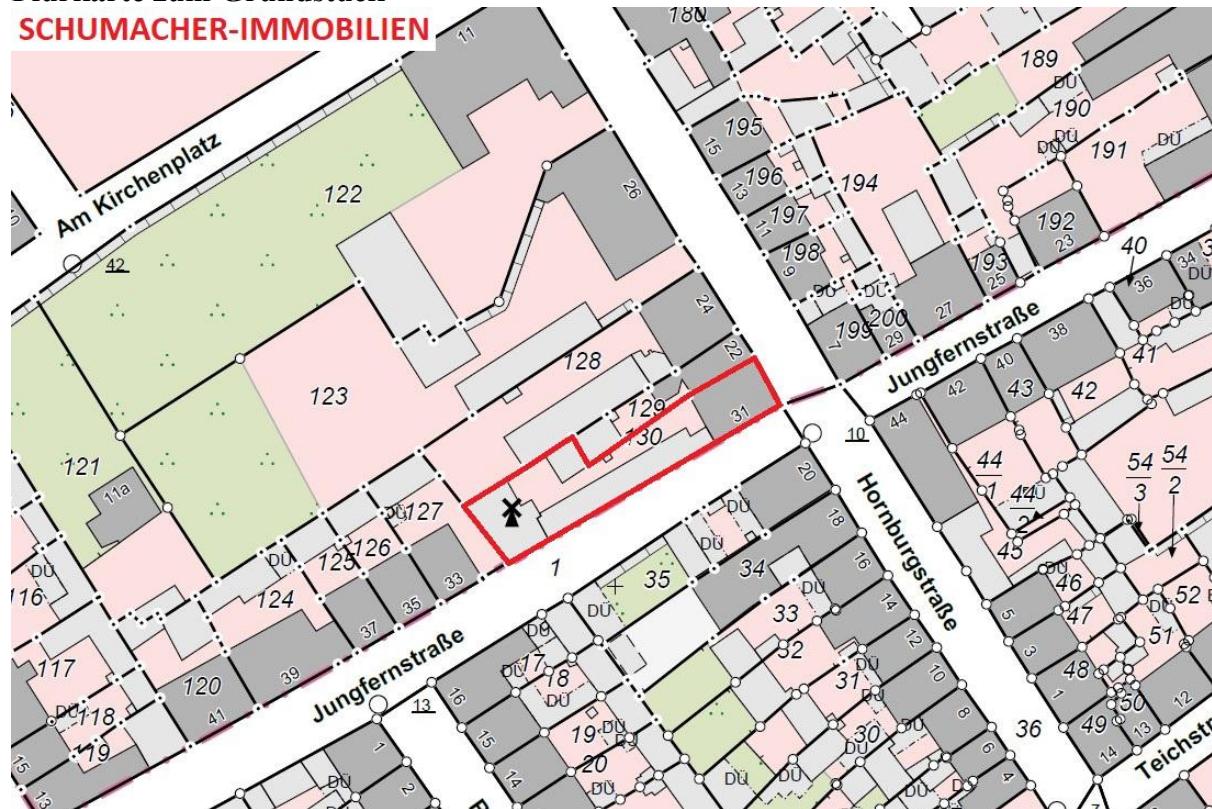


SCHUMACHER-IMMOBILIEN

Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität,
gewisse Abweichungen können vorkommen.

Flurkarte zum Grundstück

SCHUMACHER-IMMOBILIEN



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

SCHUMACHER-IMMOBILIEN



Luftbild zum Grundstück

Quelle: Google Maps

SCHUMACHER-IMMOBILIEN

ilon.a.schumacher@schumacher-immobilien.net

Lange Straße 31 · 18181 Ostseeheilbad Graal-Müritz

Tel. +49-(0)38206 - 74 62 82 · Mobil +49-(0)174 - 98 44 261

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs- /Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas Anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um weitere sechs Monate, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder –vermietung bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkenntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/ oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schulhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. In diesem Fall ist der Kunde verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.