

Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

# RENDITESTARKES TOP INVEST IN INNERSTÄDTISCHER BESTLAGE I WOHNUNGSPAKET VON 4 ETWs

Objektnummer: 24092034



KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 262 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 232 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

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

Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	24092034	Kaufpreis	615.000 EUR
Wohnfläche	ca. 262 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1900	Provision	5,95 % (inkl. MwSt.) des Gesamtkaufpreises
		Modernisierung / Sanierung	2023
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 262 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf	Endenergieverbrauch	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



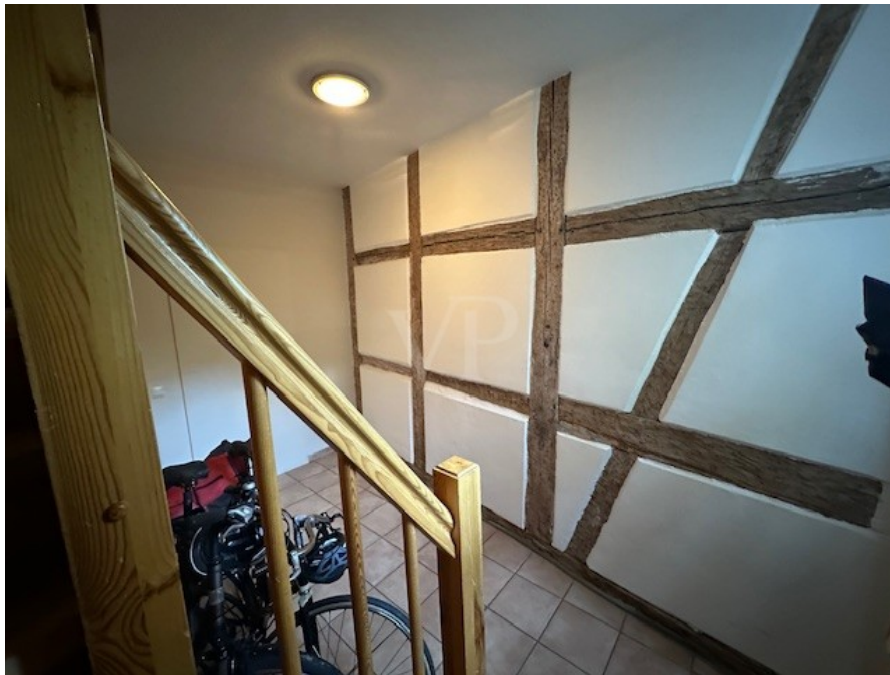
Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Die Immobilie



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Ein erster Eindruck

INNERSTÄDTISCHES TOP INVESTMENT I PAKETVERKAUF VON 4 EIGENTUMSWOHNUNGEN Zum Verkauf steht aus einem gepflegten, modernisierten und unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienhaus mit gesamt fünf Eigentumswohnungen ein Paket von vier Eigentumswohnungen in absolut beliebter und nachgefragter innerstädtischer Wohnlage! Die Immobilie wurde um 1900 in massiver Bauweise auf einem kirchlichen Erbbaupachtgrundstück errichtet und 1999 vollumfänglich modernisiert und saniert. Die hier zum Verkauf stehenden Wohnungen verfügen über gesamt ca. 262 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich über 2 Etagen auf 4 Einheiten verteilen, davon zwei 3-Zimmer-Wohnungen und zwei 2-Zimmer-Maisonnettewohnungen mit zusätzlichem Schlafzimmer im offenen Spitzboden. Die nachgefragten 3-Zimmer-Wohnungen überzeugen mit idealen Grundrissen unter hohem Wohnkomfort. Sie verfügen über helle, hohe Räume, einen ansprechenden Parkettboden (tlw.), ein modernisiertes Dusch- und/oder Wannenbad sowie teilweise Loggien und Balkone zum grünen Innenhof und bieten mit einer Wohnfläche von ca. 66 - 77 m<sup>2</sup> eine ideale Größe. Die charmanten und großen 2-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über eine Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup> qm und darüber hinaus über ein weiteres, offenes Zimmer im ausgebauten Spitzboden und werden somit als 3-Zimmer-Wohnungen empfunden. Sämtliche Wohnungen sind mit vermietereigenen Einbauküchen ausgestattet und verfügen über eine Gegensprechanlage. Es besteht seit Jahren Vollvermietung unter hoher Nachfrage! Die ansprechende Immobilie verfügt über ein gepflegtes, großzügiges Treppenhaus und ein kleines Grundstück, welches vornehmlich für die Unterbringung der Mülltonnen und ggfs. Fahrräder genutzt wird. Der grüne Innenhof ist Gemeinschaftseigentum und zu jeder Jahreszeit schön anzusehen. Die Mieter der 4 Wohnungen gelangen über einen eigenen, separaten Hauseingang in den Hausflur. Hier befinden sich der Hauswirtschaftsraum sowie zwei Kellerräume. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem sehr guten und ansprechenden Zustand unter einmaligem historischem Charme und wurde liebevoll instandgehalten. Einen Sanierungsstau gibt es demzufolge nicht, notwendige Investitionen stehen aktuell nicht an. Parkmöglichkeiten befinden sich unmittelbar vor der Immobilie in dem dortigen Straßenzug und über einen öffentlichen Parkplatz im nahen Umfeld. Ein TOP Investment für Kapitalanleger. Die Lage, das Einzugsgebiet und die Wohnungen sprechen für sich! Es besteht langjährig Vollvermietung unter unkomplizierten Mietverhältnissen. Mietkautionen sind hinterlegt. Mietrückstände bestehen nicht. Der Standort garantiert hohe Nachfrage zu renditestarken Mieten. Hierüber ist ein attraktives und nachhaltiges Investment möglich! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir erst nach Kontaktaufnahme die vollumfänglichen, detaillierten Unterlagen zur Immobilie und

weitergehende Informationen zur Verfügung stellen.

Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Ausstattung und Details

ZINS- UND RENDITEHAUS mit gesamt 5 Einheiten

- hieraus Paketverkauf von 4 Einheiten mit separatem Hauseingang
- Faktor 17 auf Basis Jahresnettokaltnieten
- 2 x 2-Zimmer-Maissonette-Wohnungen im Dachgeschoss und
- 2x 3-Zimmer-Wohnungen im Obergeschoss
- vermietbare Wohnfläche ca. 262 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 213 m<sup>2</sup> - Erbbaupachtgrundstück
- Laufzeit des Erbpachtvertrag bis zum Jahr 2113
- Einzeldenkmal
- Vermietungsstand 100 %
- angenehme Mietverhältnisse
- Mietkautionen hinterlegt
- Vermieterküchen
- Grundsanierung in 1999
- Befehung: Fernwärme

Für eine vollumfängliche Präsentation der Immobilie sowie Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung!

Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Alles zum Standort

Eingebettet in die historische Altstadt, bietet die Lage dieses Mehrfamilienhauses eine einzigartiges Zusammenspiel aus urbanem Leben, historischer Atmosphäre und unmittelbarer Innenstadt und Wassernähe. Die Lage an der Nikolaikirche verleiht dem Standort einen besonderen Charme. Die historische Kirche ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch Schauplatz vielfältiger kultureller Veranstaltungen. Auch andere historische Sehenswürdigkeiten wie das Rostocker Rathaus und die Marienkirche sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Kopfsteinpflasterstraßen, historische Gebäude und charmante Plätze prägen das Bild der Rostocker Altstadt und laden zum Entdecken und Verweilen ein. Die Kröpeliner Straße, eine der beliebtesten Einkaufsstraßen der Stadt, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Hier findet man eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen und das bekannte "Kröpeliner Tor Center" (KTC), welche zum Bummeln und Shoppen einladen. Der nahegelegene Neue Markt und der Universitätsplatz bieten regelmäßig Wochenmärkte mit frischen regionalen Produkten. In der Umgebung gibt es eine große Auswahl an Restaurants, die sowohl regionale als auch internationale Küche anbieten. Das beliebte Wohnviertel ist geprägt von bezaubernden Straßenzügen sowie wunderschönen Häusern und wird über ein Gastronomieangebot von gehobenen Restaurants bis hin zu gemütlichen Cafés und traditionellen Gasthäusern perfekt abgerundet. Hier ist für jeden Geschmack etwas dabei. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zur Innenstadt, zur Warnow (Petriviertel), zum beliebten Flußbad und zum Stadthafen mit diversen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie spazieren gehen, joggen, verschiedene Wassersportarten ausüben oder einfach die Natur genießen. Die renommierte Universität Rostock, eine der ältesten Hochschulen im Ostseeraum bietet ein breites Spektrum an Studiengängen und Forschungsmöglichkeiten. In der Umgebung befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten, die eine hervorragende Bildung und Betreuung für Kinder aller Altersstufen gewährleisten. Auch die herrlichen Strände der Ostsee, insbesondere der bekannte Strand von Warnemünde, sind in kurzer Zeit erreichbar. Sie bieten vielfältige Aktivitäten wie Baden, Segeln und Windsurfen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten schnelle Verbindungen in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Die nahegelegene Autobahn A19 sorgt für eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz, was besonders für Pendler von Vorteil ist. Diese erstklassige Lage macht das Mehrfamilienhaus zu einer perfekten Adresse für alle, die urbanes Leben mit historischem Flair, Wassernähe und modernen Annehmlichkeiten verbinden möchten.

Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Fernwärme Dampf. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a Rostock  
E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)