

Rostock – Stadtmitte

# TOP INVESTMENT | Wohn- und Geschäftshaus in innerstädtischer, maritimer Lage

Objektnummer: 24092033

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 94 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

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

Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	24092033	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>	Haus	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	10		
Baujahr	1850	Modernisierung / Sanierung	2019
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 229 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	26.07.2034	Endenergieverbrauch	104.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Die Immobilie



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Ein erster Eindruck

INVESTMENT MIT WARNOWBLICK UND MARITIMEM FLAIR Zum Verkauf steht dieses in exponierter Lage gelegene, unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Einheiten sowie einem Gewölbekeller. In der beliebten nördlichen Altstadt der Hansestadt Rostock und damit in unmittelbarer Nähe des Stadthafens befindet sich dieses viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus. Ca. 200 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche verteilen sich auf zwei Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten mit Größen zwischen 23 m<sup>2</sup> bis 64 m<sup>2</sup> sowie einen Gewölbekeller. Die langjährig vermieteten Gewerbe-/Büroflächen sind im Erd- und Obergeschoss gelegen. Die nachgefragten Einheiten weisen gute Grundrisschnitte auf und verfügen durch einen - nach Süden zum Innenhof ausgerichteten - angesetzten Glasgiebel über lichtdurchflutete, angenehme Räume. Das 1995 grundsanierte Wohn- und Geschäftshaus wartet mit einer in der Hochparterre, ca. 60 m<sup>2</sup> großen Gewerbefläche auf, die durch eine Anwaltskanzlei angemietet ist. Eine weitere Kanzlei befindet sich im darüber gelegenen Obergeschoss. Die darüber gelegenen, nachgefragten kleinen Dachgeschosswohnungen verfügt über eine Wohnfläche von ca. 23 m<sup>2</sup> und 35 m<sup>2</sup>. Das Kellergeschoss des Hauses hält einen für Meetings und kleinere Veranstaltungen ausgebauten Gewölbekeller mit Pantryküche und WCs bereit. Darüber hinaus befinden sich hier die Hausanschlüsse und die Heizungsanlage. Die Immobilie befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Nachweislich wurden in den letzten Jahren Investitionen u.a. in Heizungsanlage und Kellergeschoss getätigt. Das Haus ist auf einem kleinen, innerstädtischen Grundstück südlich des Stadthafens gelegen. umgeben von Wohn- und Geschäftshäusern, angesagter Gastronomie und Kleingewerbe sowie vielfältigen Dienstleistungsbereichen. Unternehmen wie Aida Cruises und Centogene sowie verschiedene Anwaltskanzleien und Steuerberater sind ebenso in diesem städtischen Areal vertreten. Perfekt ergänzt wird die Immobilie durch ein, kleines, grünes Grundstück. Einer innerstädtischen Oase gleich kann man hier in Innenhofatmosphäre herrlich auftanken. Ein überschaubares TOP Investment für Kapitalanleger und Investoren. Die Lage, das Einzugsgebiet und die Nutzungsmöglichkeiten sprechen für sich! Der Standort garantiert hohe Nachfrage zu renditestarken Mieten. Hierüber ist ein attraktives und nachhaltiges Investment möglich! Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und kontaktieren Sie uns! Gern stellen wir Ihnen die Immobilie vollumfänglich vor. Bei Fragen, weiteren Informationen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung.



Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Ausstattung und Details

- ZINS- UND RENDITEHAUS
  - TOP LAGE
  - EINZELDENKMAL
  - ANKERMIETER
  - VOLLVERMIETUNG UNTER MODERATEN MIETSTEIGERUNGSPOTENZIALEN
  - NACHGEFRAGTE WOHNÄRÄUME
  - KLEINES, INNERSTÄDTISCHES GRUNDSTÜCK IN UNMITTELBARER WARNOWNÄHE
  - WASSERBLICK
  - SANIERUNGSMABNAHMEN UND INSTANDHALTUNG NACHWEISLICH
- ### ZINS- UND RENDITEHAUS | RENDITE
- Faktor 20 auf Basis der Jahresnettokalnmieten
  - Gesamtfläche ca. 220 m<sup>2</sup>
  - vermietbare Fläche: ca. 200 m<sup>2</sup>
  - Grundstücksfläche ca. 100 m<sup>2</sup>
  - 4 Einheiten davon 2 Gewerbeeinheiten
  - Vermietungsstand 100 %
  - Baujahr 1890 / 1995 umfassend saniert
  - überschaubarer Investitionsbedarf
  - Befeuerung: Erdgas
  - voll unterkellert

Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in nachgefragter Innenstadtlage der nördlichen Altstadt Rostocks. Diese zentrale Lage verbindet urbanes Leben mit maritimem Flair und bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Vielfalt in unmittelbarer Umgebung. Die Immobilie liegt nur wenige Gehminuten vom historischen Stadtkern entfernt, der mit beeindruckender Backsteinarchitektur, charmanten Gassen und kulturellen Highlights wie dem Rathaus und der Marienkirche begeistert. Die nördliche Altstadt ist ein äußerst beliebtes und nachgefragtes Gebiet südlich der Warnow in absolut zentraler Lage, am Stadthafen Rostocks. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter Bus- und Straßenbahnhaltestellen, befinden sich in direkter Nähe und garantieren eine optimale Anbindung an alle Stadtteile sowie den Hauptbahnhof. Für den täglichen Bedarf bieten verschiedene Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in der Umgebung alles Notwendige. Darüber hinaus laden das Einkaufszentrum "Kröpeliner Tor Center" (KTC) und die zentrale Einkaufsstraße von Rostock zu einem ausgiebigen Shopperlebnis mit einer Vielzahl an Geschäften und Boutiquen ein. Die gastronomische Vielfalt rund um die Rostocker Altstadt lässt keine Wünsche offen. Von gehobenen Restaurants über gemütliche Cafés bis hin zu trendigen Bistros – hier findet sich für jeden Geschmack das Passende. Erholungssuchende können im nahe gelegenen Stadthafen von Rostock eine malerische Kulisse genießen, ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren entlang der Warnow. Regelmäßige Veranstaltungen, Konzerte und Ausstellungen bereichern das kulturelle Leben zusätzlich. Die Lage der Immobilie besticht auch durch ihre vielfältige Umgebung. Die renommierte Universität Rostock mit ihren vielfältigen Fakultäten ist ebenfalls leicht zu erreichen und unterstreicht den akademischen Charakter der Stadt. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken, Arztpraxen und das Südstadt-Klinikum hervorragend gewährleistet. Die Lage in der Rostocker Altstadt vereint städtisches Leben und maritimes Ambiente auf ideale Weise. Mit einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einem breiten kulinarischen Angebot, erstklassigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einer ausgezeichneten Anbindung bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine unvergleichliche Lebensqualität im Herzen der Hansestadt Rostock.

**Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24092033 - 18055 Rostock – 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)