

Rostock – Stadtmitte

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

CODICE OGGETTO: 24092033

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 94 m²

CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24092033	Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Superficie netta	ca. 58 m ²	Casa	
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo		
Vani	10	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Anno di costruzione	1850	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 229 m ²

CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.07.2034	Consumo finale di energia	104.40 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

La proprietà



Handelsblatt

**TOP
Kunden-
Beratung**

2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
ServiceValue GmbH
11.06.2024

CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Una prima impressione

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 m² vermietbare Fläche verteilen sich auf zwei Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten mit Größen zwischen 23 m² bis 64 m² 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 m² 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 m² und 35 m². 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.

CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Dettagli dei servizi

- 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 I RENDITE
- Faktor 20 auf Basis der Jahresnettokalnmieten
 - Gesamtfläche ca. 220 m²
 - vermietbare Fläche: ca. 200 m²
 - Grundstücksfläche ca. 100 m²
 - 4 Einheiten davon 2 Gewerbeeinheiten
 - Vermietungsstand 100 %
 - Baujahr 1890 / 1995 umfassend saniert
 - überschaubarer Investitionsbedarf
 - Befeuerung: Erdgas
 - voll unterkellert

CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 104.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 24092033 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a Rostock
E-Mail: rostock@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com