

Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

# Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Gehlsdorf

*CODICE OGGETTO: 25092013*



**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 313 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 867 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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

CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25092013	Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Superficie netta	ca. 313 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1930	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernizzazione / Riqualficazione	2025
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 313 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.03.2035	Consumo finale di energia	189.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



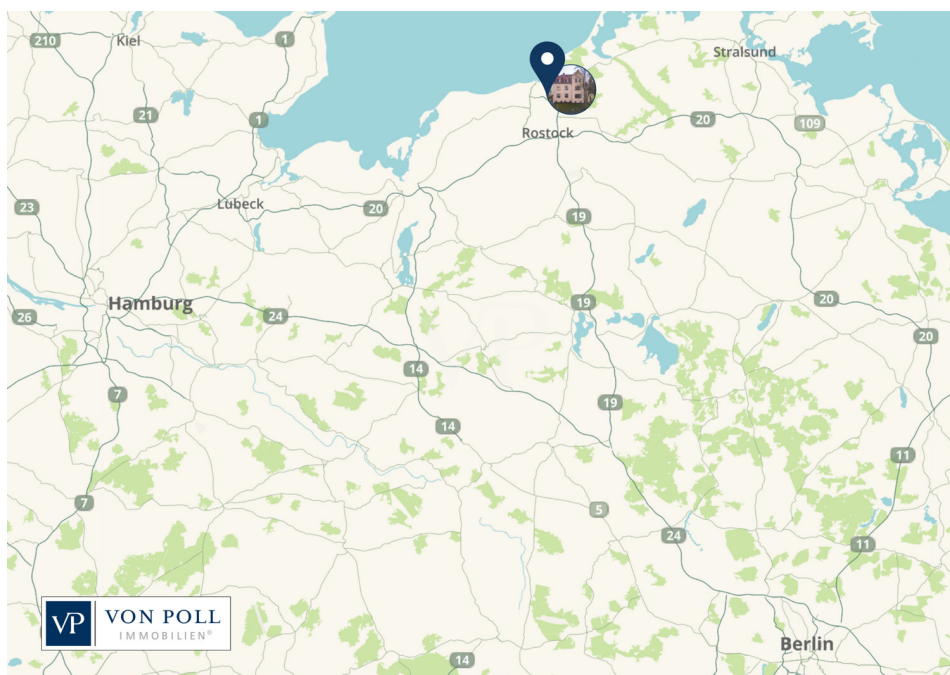
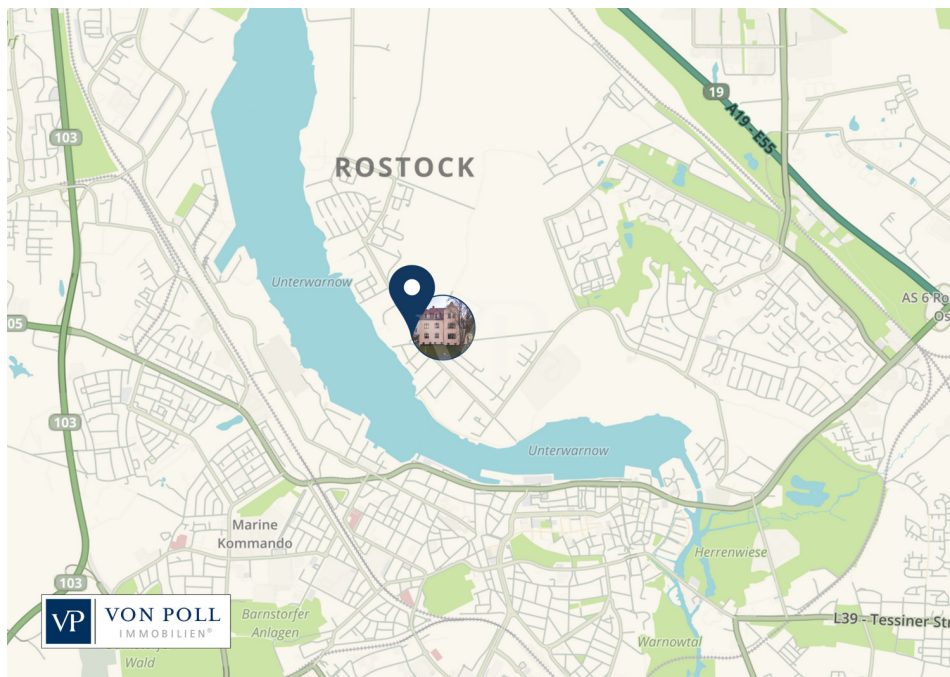
CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

## Una prima impressione

Inmitten des exklusiven Stadtteils Gehlsdorf erwartet Sie ein renditestarkes Mehrfamilienhaus mit langfristigen Wertsteigerungspotenzial. Die begehrte Wohnlage direkt an der Warnow, die Nähe zur Rostocker Innenstadt und zur Ostseeküste garantieren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum – ideal für Kapitalanleger, die auf eine nachhaltige Investition setzen. Gehlsdorf zählt zu den bevorzugten Wohngebieten der Hansestadt und bietet eine einzigartige Mischung aus maritimem Flair, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Villen und modernen Wohnhäusern, was das Viertel besonders für Mieter mit gehobenen Ansprüchen attraktiv macht. Die hohe Lebensqualität sichert eine stabile Vermietbarkeit und langfristige Wertbeständigkeit Ihrer Investition. Das angebotene Mehrfamilienhaus überzeugt durch eine zeitlose Architektur und bietet gepflegten Wohnkomfort. Alle Wohneinheiten sind mit einer Gasheizung ausgestattet und sprechen eine breite Zielgruppe an – von jungen Berufstätigen bis hin zu Familien und Singles. Aktuell liegt die Durchschnittsmiete bei 8,71 €/m<sup>2</sup> und bietet weiteres Mietsteigerungspotenzial. Die hervorragende Infrastruktur mit direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten macht das Objekt noch attraktiver. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine schnelle Anbindung an die Rostocker Innenstadt. Das Hanse Outlet und das Hansecenter in Bentwisch bieten zusätzliche Nahversorgungsmöglichkeiten, während der WIRO-Sportpark und die Warnemünder Ostseeküste für vielfältige Freizeitaktivitäten sorgen. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich eine werthaltige Kapitalanlage in einer der besten Lagen Rostocks. Die Kombination aus hoher Wohnqualität, starker Mietnachfrage und zusätzlichen Ertragspotenzialen macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer zukunftssicheren Investition. Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen und lassen Sie sich dieses attraktive Anlageobjekt nicht entgehen!

**CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

## Dettagli dei servizi

- 4 Wohneinheiten verteilt auf ca. 313 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 867 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 2x 4-Zimmer-Wohnung, 2-Zimmer-Wohnung, 1-Zimmer-Wohnung
- herausragende Lage im Zentrum von Gehlsdorf und in Warnownähe
- Gasetagenheizungen in jeder Wohneinheit erneuert
- Durchschnittsmiete beträgt 8,71 € / m<sup>2</sup>, somit ist Mietsteigerungspotenzial gegeben

**CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

## Tutto sulla posizione

Der exklusive Stadtteil Gehlsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock. Die direkte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum sowie zur Ostseeküste machen diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter mit gehobenen Ansprüchen. Gehlsdorf gilt seit langem als gehobenes Wohnviertel mit einer hochwertigen Bebauung, bestehend aus herrschaftlichen Villen und modernen Wohnhäusern. Die Uferpromenade mit Segelbooten und Yachten verleiht dem Stadtteil ein unverwechselbares maritimes Flair, das sowohl Einheimische als auch Zuzügler schätzen. Die hohe Lebensqualität und das grüne Umfeld sorgen für eine stabile Nachfrage nach Wohnraum – ein entscheidender Faktor für eine nachhaltige Kapitalanlage. Dank der hervorragenden Infrastruktur ist Gehlsdorf bestens an das Nahverkehrsnetz angebunden. Direkte Busverbindungen und eine Fährverbindung über die Warnow ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten wie ein Edeka, eine Poststelle und eine Apotheke sowie Schulen und Kitas befinden sich direkt im Stadtteil. Zusätzlich bietet das nahe gelegene Hanse Outlet und das Hansecenter in Bentwisch eine Vielzahl an weiteren Geschäften. Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind durch den großen WIRO-Sportpark sowie die Nähe zur Ostseeküste umfassend vorhanden – ein weiteres Plus für die hohe Wohnattraktivität. Auch das Ostseebad Warnemünde ist schnell über den Warnow-Tunnel erreichbar. Diese erstklassige Lage in Kombination mit einer stabilen Mietnachfrage bietet Kapitalanlegern eine sichere und renditestarke Investitionsmöglichkeit in einem der besten Wohnviertel Rostocks.

**CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 189.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.



CODICE OGGETTO: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## 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](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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