

Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

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

Número da propriedade: 24092034



PREÇO DE COMPRA: 615.000 EUR • ÁREA: ca. 262 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 232 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Numa vista geral

Número da propriedade	24092034	Preço de compra	615.000 EUR
Área	ca. 262 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1900	Comissão para arrendatários	5,95 % (inkl. MwSt.) des Gesamtkaufpreises
		Modernização / Reciclagem	2023
		Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 262 m <sup>2</sup>
		Móveis	Varanda

Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Aquecimento urbano Vapor	Consumo final de energia	117.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.10.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## O imóvel



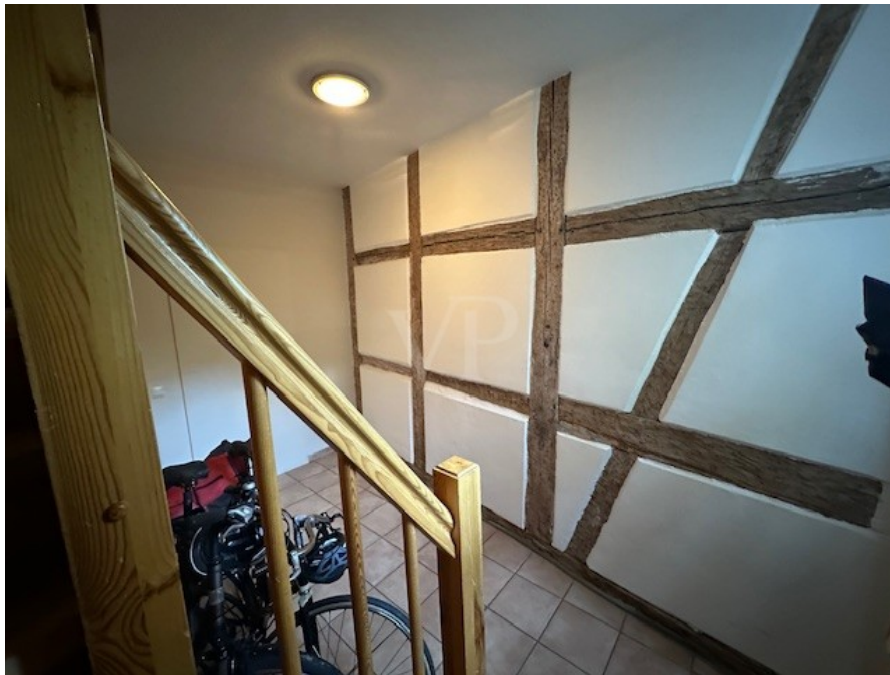
Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## O imóvel





Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## O imóvel



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Detalhes do equipamento

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
- Befeuerung: Fernwärme

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

Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24092034 - 18055 Rostock / Stadtmitte – Stadtmitte

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)