

Rostock - Stadtmitte

# Östliche Altstadt | exzellent saniertes Mehrfamilienhaus | freies Penthouse | nachgefragte Wohnlage

Objektnummer: 26092003

VP



**KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 555 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 208 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

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

Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	26092003	Kaufpreis	1.300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 555 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1909	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisierung / Sanierung	2024
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 625 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2031	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1909

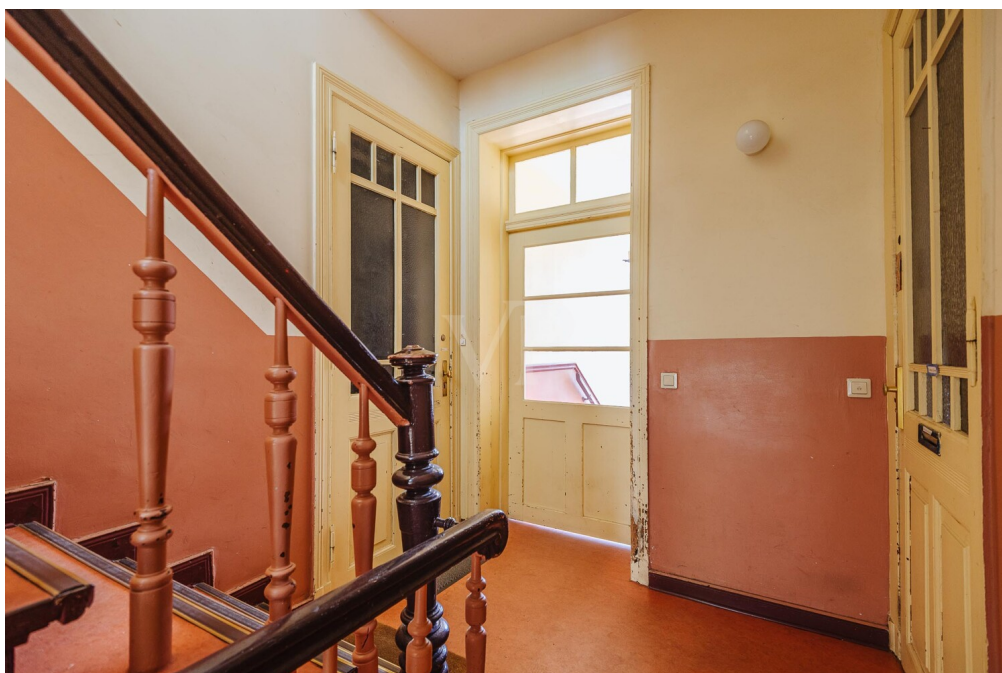
Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Ein erster Eindruck

INNERSTÄDTISCHES TOP INVESTMENT | ENERGETISCH SANIERTES  
MEHRFAMILIENHAUS MIT FANTASTISCHEM PENTHOUSE

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes und top saniertes Mehrfamilienhaus mit gesamt neun Wohneinheiten in absolut beliebter und nachgefragter innerstädtischer Wohnlage!

Die Immobilie wurde um 1909 in massiver Bauweise errichtet und beginnend in den 90ziger Jahren bis heute vollumfänglich saniert, energetisch weiterentwickelt und auf aktuellem Stand modernisiert. Die fortwährende Umsorgung und Instandhaltung des Hauses in höchster Güte führte zu diesem Top Zustand!

Es bietet gesamt ca. 555 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich über 5 Etagen auf 9 Einheiten verteilen, davon fünf 3-Zimmer-Wohnungen und drei 2-Zimmer-Wohnungen und eine 1,5-Zimmer-Wohnung. Allesamt in wunderschönem Altbauflair, mit hohen Räumen teilweise Stuckdecken, Dielenböden und nach Süden ausgerichteten Balkonen. Das Highlight des Hauses ist die im Dachgeschoss befindliche ca. 100 m<sup>2</sup> große Penthousewohnung, die über die gesamte Etage verläuft und über ein atemberaubendes, bodentiefes Rundbogenfenster verfügt, welches einen fantastischen Ausblick über die Dächer der Stadt bietet. Lichtdurchflutete Räume, ein offenes Wohnkonzept, Gäste WC, Einbauküche und eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Dachterrasse beeindrucken und sind momentan frei verfügbar! Eine ideale Eigentümerwohnung!

Sämtliche Wohnungen überzeugen mit besonderem Flair, idealen Grundrissen unter hohem Wohnkomfort. Sie verfügen über helle, hohe Räume, einen ansprechenden Dielenboden, ein modernisiertes Dusch- und/oder Wannenbad sowie größtenteils Balkone und bieten mit Wohnflächen von ca. 52 - 70 m<sup>2</sup> ideale Größen. Es besteht seit Jahren Vollvermietung unter hoher Nachfrage!

Die sanierte Immobilie verfügt über ein wertvolles Kellergeschoss, ein gepflegtes,

großzügiges Treppenhaus und ein kleines Grundstück, welches durch die Mieter genutzt werden kann. Das Kellergeschoss beinhaltet die Mieterkeller sowie die Technikräume.

Parkmöglichkeiten befinden sich unmittelbar vor der Immobilie und über einen öffentlichen Parkplatz im nahen Umfeld.

Ein einmaliges TOP Investment für Kapitalanleger! Die Lage, das Einzugsgebiet und die Wohnungen sprechen für sich! Mit dem Abschluss des Sanierungsgebietes ist ein beeindruckendes Umfeld und ein sehr gut kalkulierbares Investment entstanden. Der Einbau einer energetischen Fernwärmestation führt zu verbesserten Verbräuchen und damit zu einer künftig verbesserten Energieklasse! Es bestehen unkomplizierten Mietverhältnisse. Mietkautionen sind hinterlegt. Mietrückstände bestehen nicht.

Der Standort garantiert hohe Nachfrage zu renditestarken Mieten. Hierüber ist ein attraktives und nachhaltiges Investment möglich!

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sprechen Sie uns an!

**Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Ausstattung und Details

ZINS- UND RENDITEHAUS mit gesamt 9 Einheiten

- Faktor 21,5 auf Basis Jahresnettokaltmieten
- 3 x 2-Zimmer-Wohnungen
- 5 x 3-Zimmer-Wohnungen inkl. Penthouse
- 1 x 1,5-Zimmer-Wohnung
- vermietbare Wohnfläche ca. 555 m<sup>2</sup>
- 6 Balkone + Terrasse
- Grundstücksfläche ca. 208 m<sup>2</sup> Eigentumsland
- abgeschlossenes Sanierungsgebiet
- angenehme Mietverhältnisse
- Mietkautionen hinterlegt
- Ausführung der Grund- und fortlaufenden Sanierungsmaßnahmen in höchster Güte
- energetische Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren
- Befeuerung: Fernwärme

SANIERUNGSMABMAHMEN auszugsweise (Sämtliche Maßnahmen sind detailliert belegbar.)

2025 - Neuanlage Außenanlagen im Rahmen des Sanierungsgebietsabschlusses

2024 - Installation Fernwärmestation (gekauft)

2019 - Erneuerung Steigleitungen

2015 - Erneuerung Abdichtung

2012 - Energetische Sanierung der Außenhaut des Gebäudes

2011 - Erneuerung von 9 Fenstern mit Dreifachverglasung

2007 - Erneuerung Vertikalabdichtung

2006 - Fundamentarbeiten

2000 - Erneuerung Abdichtung

1995 - Kernsanierung u.a. Außenhaut, sämtl. Fenster, Dachstuhl, Gauben,

Dämmung, Stuckelemente

1995 - Ausbau Dachgeschosswohnung inkl. Dachterrasse (Baugenehmigung liegt vor)

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

**Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Alles zum Standort

Die Östliche Altstadt gehört mit zu den begehrtesten und beliebtesten Stadtteilen der Hansestadt. 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: 26092003 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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