

Rostock - Hansaviertel

# TWEELVIERTEL I MEHRFAMILIENHAUS MIT FREIEN EINHEITEN I RENDITESTARKE NACHGEFRAGTE WOHLNLAGE I INVEST

Objektnummer: 26092023



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 395 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel**

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

**Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26092023</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>690.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 255 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1928</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel**

## **Ein erster Eindruck**

### **INNERSTÄDTISCHE TOPLAGE I KLEINES MEHRFAMILIENHAUS**

**Zum Verkauf steht ein zu Teilen sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit gesamt drei Wohneinheiten in absolut beliebter und nachgefragter innerstädtischer Wohnlage! Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und in den 90ziger Jahren modernisiert und saniert. Die fortwährende Umsorgung und Instandhaltung des Hauses führt zu einem guten, ausbaufähigen Gesamtzustand!**

**Das Haus bietet gesamt ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich über 3 Etagen verteilen und wird perfekt ergänzt über ein Kellergeschoss inklusive Garage und ein wunderschön großes Grundstück. Es befindet sich jeweils eine große 3-Zimmer-Wohnung je Etage mit idealen Grundrisschnitten. Allesamt in wunderschönem Altbauflair, mit hohen Räumen und Dielenböden. 2 der 3 Wohnungen sind freigezogen. Sie stehen für eine Modernisierung bereit und sind nach Art und Ausgestaltung ideale Eigentümerwohnung!**

**Sämtliche Wohnungen überzeugen mit besonderem Flair, idealen Grundrissen unter hohem Wohnkomfort.**

**Die Immobilie verfügt über ein wertvolles Kellergeschoss, ein gepflegtes, großzügiges Treppenhaus und ein wunderschönes Grundstück, welches durch die Mieter genutzt werden kann. Das Kellergeschoss beinhaltet die Mieterkeller, eine Waschküche, die Technikräume sowie die Garage.**

**Parkmöglichkeiten befinden sich im Straßenzug der Immobilie.**

**Ein einmaliges TOP Investment für Kapitalanleger! Die Lage, das Einzugsgebiet und die Wohnungen sprechen für sich!**

**Es besteht ein langjährig unkompliziertes Mietverhältnis. 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: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel**

## **Ausstattung und Details**

- **Top Lage**
- **Selbstnutzungsmöglichkeit**
- **renditestarkes Investment**
- **3 Wohnungen mit ideale Grundrissen**
- **eine Wohneinheit je Etage**
- **Kellergeschoss**
- **Garage**
- **Balkon**
- **großes Grundstück**

**Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel**

## **Alles zum Standort**

Dies zum Verkauf stehende kleine Mehrfamilienhaus befindet sich im gefragten Tweelviertel im Süden von Rostock, gelegen in einem alleinartigen, wunderschönen Straßenzug. Der Stadtteil überzeugt durch eine gelungene Mischung aus urbanem Wohnen, viel Grün und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Lage erfreut sich großer Beliebtheit bei Familien, Berufstätigen, Studierenden und Senioren gleichermaßen und gilt als einer der lebenswertesten Bereiche der Hansestadt.

Die Rostocker Innenstadt ist nur etwa 3,5 km entfernt und in rund 10 Minuten mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Die Universität Rostock (Campus Südstadt) liegt in direkter Nachbarschaft, ebenso wie das Universitätsklinikum, das nur etwa 1,5 km entfernt ist.

Die Anbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in alle Stadtteile – darunter auch zum nahegelegenen Hauptbahnhof und zum lebendigen Stadthafen mit seiner vielfältigen Gastronomieszene.

Das beliebte Viertel bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter eine Auswahl an Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Bankfilialen sowie Wochenmärkten mit frischen, regionalen Produkten. Auch Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Grünflächen wie der nahegelegene Lindenpark oder der weitläufige Barnstorfer Wald laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Nachmittagen im Freien ein. Cafés, Restaurants und kleinere Einzelhandelsgeschäfte in der Umgebung sorgen für ein angenehmes, lebendiges Wohnumfeld mit urbanem Flair.

Mit dem Auto sind sowohl die B105 als auch die Autobahnanschlüsse A19 und A20 in wenigen Minuten erreichbar. Sie bieten eine schnelle Verbindung zur Ostseeküste, in die Mecklenburgische Schweiz und darüber hinaus.

Diese Lage vereint städtische Nähe mit naturnaher Umgebung und bietet somit eine hohe Lebensqualität – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die auf eine wertstabile Wohnlage in Rostock setzen möchten.

**Objektnummer: 26092023 - 18059 Rostock - Hansaviertel**

## **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)**