

Rostock - Stadtmitte

# Investmentpaket mit Wohn- und Gewerbeanteil | 28 Wohneinheiten

Objektnummer: 26092017P



**KAUFPREIS: 4.780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.683,49 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.729 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26092017P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

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

**Objektnummer: 26092017P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26092017P	Kaufpreis	4.780.000 EUR
Wohnfläche	ca. 1.683,49 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Wohnanlage
		Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 504.52 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 2188 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 26092017P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Ein erster Eindruck

Im Rahmen eines Secret Sales bieten wir ein vielseitiges Immobilieninvestment in innerstädtischer, stark nachgefragter Lage von Rostock an.

Das Investment umfasst mehrere Mehrfamilienhäuser sowie ein Wohn- und Geschäftshaus inklusive ergänzender Nebengebäude und vereint damit eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung.

Insgesamt verfügt das Portfolio über 28 Wohneinheiten, ergänzt durch 5 Gewerbeeinheiten, 3 Lagerflächen sowie 7 Stellplätze. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf ca. 1.683 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie rund 504 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Lagerfläche. Der Gewerbeanteil ist mit etwa 15 % der Jahresnettokaltmiete bewusst moderat gehalten, wodurch der wohnwirtschaftliche Charakter klar im Vordergrund steht und gleichzeitig eine sinnvolle Nutzungsdiversifikation gegeben ist.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete (IST) beträgt 233.400 €, was einem Faktor von 20,48 entspricht. Damit bietet sich Kapitalanlegern eine solide und nachhaltig ausgerichtete Ertragsstruktur mit Entwicklungsperspektive.

Der Standort überzeugt durch seine urbane Prägung, eine gewachsene Infrastruktur sowie eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Kombination aus stabiler Vermietungssituation und funktionaler Objektstruktur macht dieses Angebot zu einer interessanten Gelegenheit für langfristig orientierte Investoren.

Weiterführende Unterlagen, detaillierte Objektinformationen sowie Mietaufstellungen stellen wir Ihnen gerne nach Eingang einer qualifizierten Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten zur Verfügung.

**Objektnummer: 26092017P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Ausstattung und Details

- Wohnungspaket mit Gewerbeanteil in zentraler Lage
- 5 Gebäude: 4 Mehrfamilienhäuser sowie 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Hofgebäude
- 28 Wohneinheiten, 5 Gewerbeeinheiten, 3 Lagerräume und 7 Stellplätze
- ca. 1.683 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 504 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Lagerfläche
- Jahresnettokaltmiete (IST): 233.400 €
- Gewerbeanteil ca. 15 % der Jahresnettokaltmiete (überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt)

**Objektnummer: 26092017P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Alles zum Standort

Das angebotene Wohn- und Gewerbepaket liegt in idealer Lage in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV) und der Rostocker Innenstadt, wodurch es die Vorteile beider gefragten Stadtbereiche vereint.

Die Kröpeliner-Tor-Vorstadt gilt als einer der beliebtesten Wohnviertel der Stadt und besticht durch ihre lebendige, kreative Atmosphäre. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturelle Einrichtungen prägen das Viertel und sorgen für eine konstant hohe Wohnraumnachfrage – insbesondere bei jungen Berufstätigen, Studierenden und Familien.

Gleichzeitig profitieren die Mieter von der direkten Nähe zur historischen Innenstadt, die mit der Kröpeliner Straße, dem Kröpeliner Tor und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Dienstleistern und kulturellen Highlights eine perfekte urbane Infrastruktur bietet. So entsteht eine einmalige Kombination aus urbanem Leben, kurzen Wegen und einem vielseitigen Freizeitangebot.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien verbinden den Standort schnell mit allen Stadtteilen, der Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar, und die Autobahnanbindung ermöglicht komfortable Verbindungen in die Umgebung und an die Ostseeküste.

Durch die Lage an der Schnittstelle von KTV und Innenstadt profitieren Investoren von einer stabil hohen Nachfrage nach Wohnraum – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung und langfristige Wertstabilität.

**Objektnummer: 26092017P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### BONITÄTSPRÜFUNG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei bestimmten Angeboten vor einer Besichtigung eine Bonitätsprüfung durchführen. Dies entspricht dem Anspruch an unsere Servicequalität und berücksichtigt zugleich die berechtigten Erwartungen unserer Eigentümer.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26092017P - 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)