

Wismar

# Attraktive Anlageimmobilie in absoluter 1A-Lage von Wismar

Objektnummer: 26343191



**KAUFPREIS: 3.367.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 670 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26343191 - 23966 Wismar**

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

**Objektnummer: 26343191 - 23966 Wismar**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26343191               |
| Wohnfläche   | ca. 400 m <sup>2</sup> |
| Baujahr      | 1900                   |

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 3.367.200 EUR                                                               |
| Provision          | Käuferprovision 7,14 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Gesamtfläche       | ca. 1.140 m <sup>2</sup>                                                    |
| Gewerbefläche      | ca. 740 m <sup>2</sup>                                                      |
| Vermietbare Fläche | ca. 1140 m <sup>2</sup>                                                     |

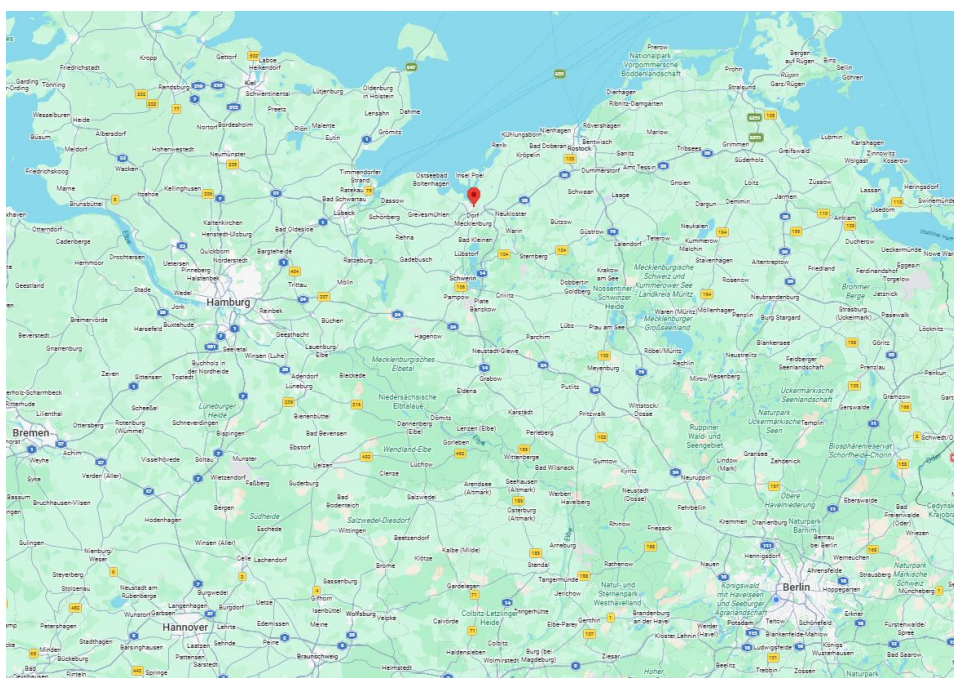
**Objektnummer: 26343191 - 23966 Wismar**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Energieausweis **KEIN**

Objektnummer: 26343191 - 23966 Wismar

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26343191 - 23966 Wismar**

## Ein erster Eindruck

Die Liegenschaft befindet sich in absoluter 1A-Lage im historischen Zentrum von Wismar. Sie liegt zwischen der Lübschen Straße und den bedeutenden innerstädtischen Sehenswürdigkeiten Marktplatz – als Teil des UNESCO-Weltkulturerbes – sowie dem weithin sichtbaren St.-Marien-Kirchturm.

Die zentrale Lage verbindet eine hohe Passantenfrequenz mit der unmittelbaren Nähe zu den wichtigsten Einkaufs- und Geschäftsstraßen der Wismarer Innenstadt. Zu den maßgeblichen Haupteinkaufsstraßen zählen die Altwismarstraße, Hegede, Hinter dem Markt, Krämerstraße und Lübsche Straße.

Damit bietet die Immobilie eine besonders attraktive Ausgangslage für eine nachhaltige Vermietung und langfristige Wertentwicklung.

Als Ankermieter besteht ein Mietvertrag mit Beginn zum 01.01.2020 und einer vereinbarten Laufzeit von 10 Jahren sowie fünf weiteren Optionen mit jeweils 3 Jahren Laufzeit.

Die langfristige Vertragsstruktur bietet Kapitalanlegern eine interessante Perspektive hinsichtlich der nachhaltigen Ertragssicherheit.

Neben der bestehenden Nutzung bietet die Liegenschaft zusätzliches Potenzial für eine zukünftige Nutzungsoptimierung.

So besteht die Möglichkeit, weitere Gewerbeflächen in Wohnflächen umzuwandeln. Diese Entwicklung kann sowohl durch den derzeitigen Eigentümer als auch durch einen zukünftigen Erwerber realisiert werden und eröffnet zusätzliche Perspektiven für die mittel- bis langfristige Wertsteigerung der Immobilie.

**Investitionsvorteile auf einen Blick:**

**Absolute 1A-Innenstadtlage von Wismar**

**Unmittelbare Nähe zum historischen Marktplatz / UNESCO-Weltkulturerbe**

**Nähe zum St.-Marien-Kirchturm**

**Lage zwischen bzw. an den wichtigsten Einkaufsstraßen der Innenstadt**

**Ankermieter mit langfristiger Mietvertragsstruktur und Mietvertragsbeginn 01.01.2020 mit 10 Jahre Laufzeit + 5 x 3 Jahre Option sowie weitere langjährige TOP - Gewerbemieter**  
**Bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen (Teilsanierung zwischen 1993 und 1995, Treppenhaussanierung 2022, alle Fenster des Dachgeschosses eines Hausaufgangs und zuletzt Fassadensanierung in 2025)**

**Zusätzliches Entwicklungspotenzial durch mögliche Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen (derzeit wird ein Büro für Wohnnutzung umgebaut)**

**Positive Bevölkerungsentwicklung von ca. +2 % seit 2011 und TKMS (Thyssen Werft in Wismar) hat gerade einen Milliardenauftrag von der Bundesregierung erhalten, es sollen > 1.500 neue Arbeitsplätze geschaffen werden**

**Objektnummer: 26343191 - 23966 Wismar**

## **Ausstattung und Details**

- langjährige TOP - Gewerbemieter
- 3 Retail - Einheiten
- 5 Wohneinheiten
- 1 Büroeinheit
- 1 Büroeinheit derzeit im Umbau zu Wohnen
- Grundstücksgröße ca. 670,00 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche: ca. 1.136 m<sup>2</sup>
- Denkmalbereich Altstadt und Bodendenkmal
- Vollgeschoss 1-3 + DG
- Bruttorendite 6,09 %
- Long-standing prime commercial tenant
- 3 retail units
- 5 residential units
- 1 office unit
- 1 office unit currently being converted into residential accommodation
- Plot size: approx. 670.00 m<sup>2</sup>
- Lettable area: approx. 1,136 m<sup>2</sup>
- Listed area: Old Town and archaeological site
- Full storeys 1-3 + top floor
- Gross yield: 6.09%

**Objektnummer: 26343191 - 23966 Wismar**

## **Alles zum Standort**

**Wismar zählt mit seiner historischen Altstadt, dem UNESCO-Weltkulturerbe und seiner Lage an der Ostsee zu den besonders attraktiven Städten Mecklenburg-Vorpommerns.**

**Die Immobilie profitiert von ihrer herausragenden innerstädtischen Lage mit kurzen Wegen zu Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, touristischen Anziehungspunkten und dem historischen Stadtkern.**

**Die Kombination aus zentraler Lage, langfristiger Vermietung, bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial macht die Liegenschaft zu einer interessanten Gelegenheit für Kapitalanleger und Investoren.**

**With its historic old town, its UNESCO World Heritage Site status and its location on the Baltic Sea, Wismar is one of the most attractive towns in Mecklenburg-Western Pomerania.**

**The property benefits from its outstanding city-centre location, with short distances to shops, restaurants, services, tourist attractions and the historic town centre.**

**The combination of a central location, long-term tenancies, renovation work already carried out and further development potential makes the property an attractive opportunity for capital investors and property investors.**



**Objektnummer: 26343191 - 23966 Wismar**

## Weitere Informationen

### GELDWÄSCHEGESETZ

Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### 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 vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### 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: 26343191 - 23966 Wismar**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Kai Seidel**

---

**Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin**  
**Tel.: +49 30 - 49 95 04 00**  
**E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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