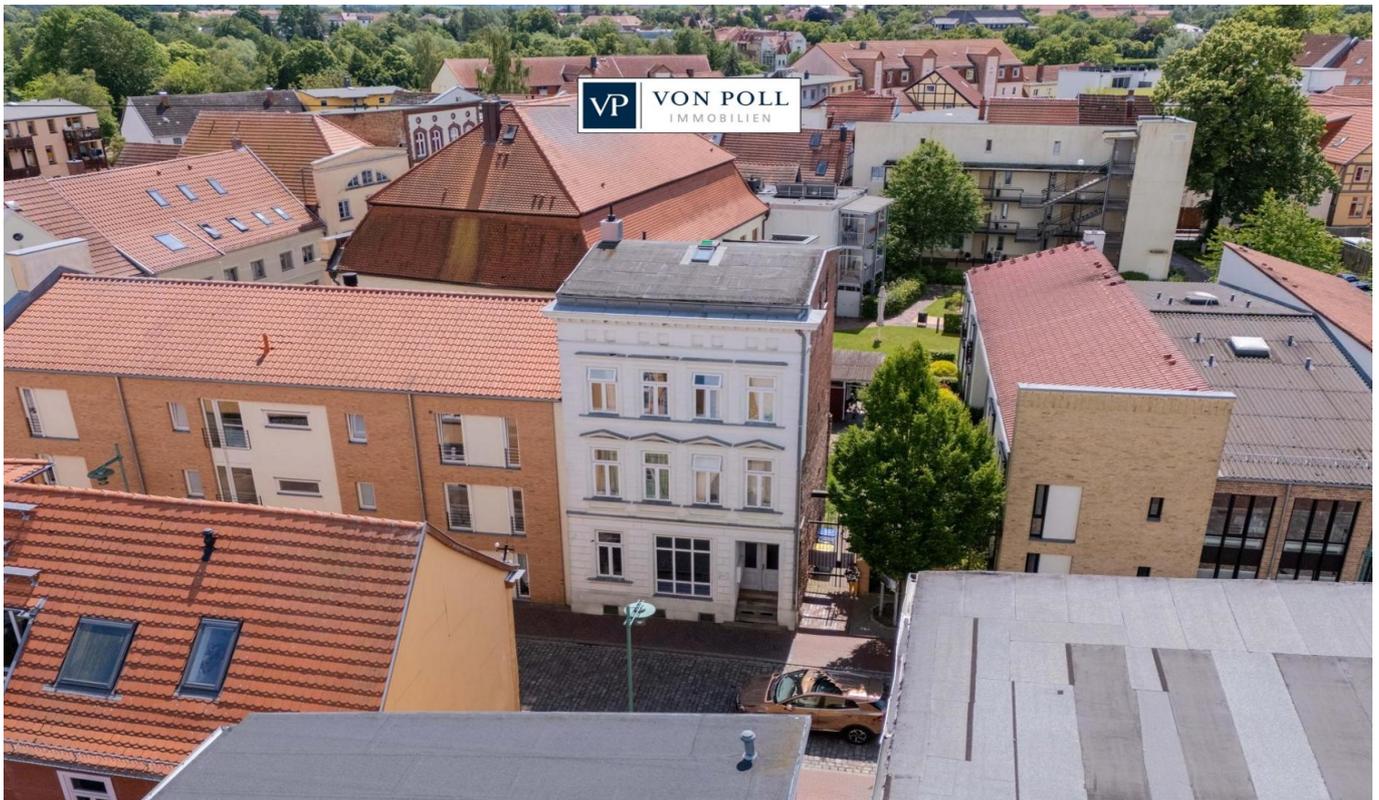


Güstrow

# Attraktives Mehrfamilienhaus in zentraler Lage mit 5 Wohneinheiten

*Número de propiedad: 25092026*



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280,25 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 212 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## De un vistazo

Número de propiedad	25092026	Precio de compra	349.000 EUR
Superficie habitable	ca. 280,25 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Habitaciones	9	Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	5	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1890	Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 280 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.01.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1890

Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## La propiedad



**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS IMMOBILIEN/DEUTSCHLANDTEST.DE

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 09/2023  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Quelle: 100 Immobilienmakler  
in Rostock und Umgebung GELTUNG: 09/2023

**Handelsblatt**  
TOP Kunden-Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung



Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## Planos de planta



WE1 EG



WE2 HOF



WE3 1. OG



WE4 2. OG



WE5 DG

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## Una primera impresión

Sie suchen eine Immobilie mit Substanz, soliden Mieterträgen und Entwicklungspotenzial? Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus vereint all das – und mehr. In bester innerstädtischer Lage, nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt, erwartet Sie ein Anlageobjekt mit architektonischem Charme: Die elegante Stuckfassade ist ein Blickfang, ohne den Aufwand des Denkmalschutzes mit sich zu bringen.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten, verteilt auf rund 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zwei Wohnungen werden kurzfristig freigezogen, was Ihnen als Kapitalanleger die Möglichkeit gibt, Mietverhältnisse neu zu gestalten und die Mieteinnahmen an das aktuelle Marktniveau anzupassen. Das Haus wurde zwischen 1991 und 1995 grundlegend saniert und wird seitdem laufend instand gehalten. Zwei der Wohneinheiten verfügen bereits über modernisierte Duscbäder, was die Attraktivität für Mieter zusätzlich steigert. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2013 sorgt für eine verlässliche und wirtschaftliche Wärmeversorgung.

Im Alltag besonders praktisch: Fahrradabstellmöglichkeiten im Außenbereich ergänzen das Angebot und machen das Objekt auch für urbane Zielgruppen – Singles, Paare oder kleine Familien – besonders interessant.

Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von 23.723 € und einem attraktiven Mietfaktor von ca. 14,7 präsentiert sich die Immobilie als solide Kapitalanlage mit stabiler Ertragslage. Dank der geplanten Freizüge und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in zentralen Lagen besteht weiteres Steigerungspotenzial.

Die Umgebung punktet mit kurzen Wegen zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Cafés und kulturellen Einrichtungen – eine Lage, die nicht nur Mieter, sondern auch Investoren überzeugt.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine ausgewogene Mischung aus Stabilität und Zukunftschancen. Ob als Ergänzung Ihres Bestands oder als strategischer Einstieg in den Immobilienmarkt: Hier investieren Sie in eine gepflegte Liegenschaft mit Entwicklungsmöglichkeiten in einer der gefragtesten Lagen der Stadt.

Gerne stellen wir Ihnen die vollständige Mietübersicht, Grundrisse und weitere Objektunterlagen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gern persönlich.

Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## Detalles de los servicios

- 5 Wohneinheiten verteilt auf ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Wohnungen werden kurzfristig freigezogen
- saniert zwischen 1991-1995, laufend Instand gehalten
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- elegante Stuckfassade als architektonisches Highlight (kein Denkmal!)
- 2 sanierte Duscbäder
- Gaszentralheizung aus 2013
- hervorragende innerstädtische Lage in Nähe des Marktes

Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## Todo sobre la ubicación

Güstrow ist eine idyllische Kleinstadt in Mecklenburg-Vorpommern, die sich durch ihren historischen Charme und ihre hohe Lebensqualität auszeichnet. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage und ist nur wenige Gehminuten vom historischen Marktplatz entfernt. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus der Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten der Stadt und der ruhigen, naturnahen Atmosphäre einer Kleinstadt.

Die Innenstadt von Güstrow beeindruckt durch eine gelungene Mischung aus traditioneller Architektur und modernen Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die das Leben in der Stadt bereichern. Auch kulturelle Angebote wie Museen, Theater und verschiedene Veranstaltungen machen Güstrow zu einem attraktiven Wohnort. Zudem sind Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitmöglichkeiten schnell erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Ein weiteres Highlight der Lage ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung von Güstrow. Die Autobahn A19 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen. Diese direkte Anbindung an die Autobahn sorgt für eine hohe Flexibilität im täglichen Pendelverkehr und bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung an die wichtigen Verkehrsachsen der Region.

Die zentrale Lage in Güstrow, die gute Anbindung an die A19 sowie die vielfältigen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem idealen Standort für Menschen, die das Leben in einer ruhigen, aber gut erschlossenen Kleinstadt schätzen. Hier verbinden sich die Vorteile einer idyllischen Umgebung mit der praktischen Nähe zu allen wichtigen städtischen Annehmlichkeiten und einer exzellenten Anbindung an die Region.

Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 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.

Número de propiedad: 25092026 - 18273 Güstrow

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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