

Wismar

Attraktive Anlageimmobilie in absoluter 1A-Lage von Wismar

Número de propiedad: 26343191



PRECIO DE COMPRA: 3.367.200 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 400 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m²

Número de propiedad: 26343191 - 23966 Wismar

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

Número de propiedad: 26343191 - 23966 Wismar

De un vistazo

Número de propiedad	26343191
Superficie habitable	ca. 400 m ²
Año de construcción	1900

Precio de compra	3.367.200 EUR
Comisión	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Espacio total	ca. 1.140 m ²
Estado de la propiedad	cuidado
Superficie comercial	ca. 740 m ²
Superficie alquilable	ca. 1140 m ²

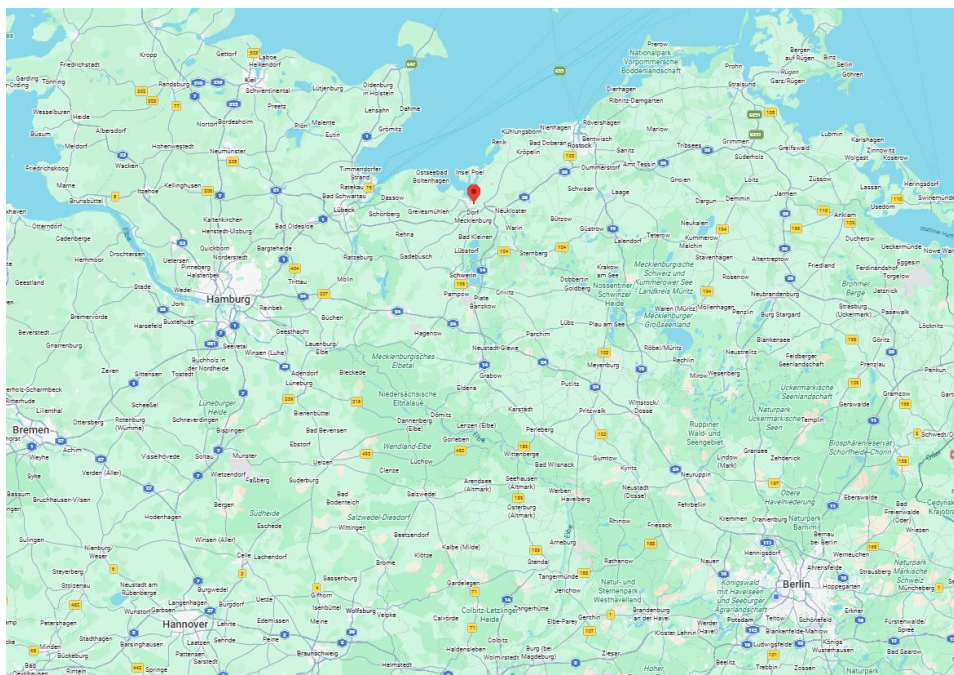
Número de propiedad: 26343191 - 23966 Wismar

Datos energéticos

Certificado energético Legally not required

Número de propiedad: 26343191 - 23966 Wismar

La propiedad



Número de propiedad: 26343191 - 23966 Wismar

Una primera impresión

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

Número de propiedad: 26343191 - 23966 Wismar

Detalles de los servicios

- langjährige TOP - Gewerbemieter
- 3 Retail - Einheiten
- 5 Wohneinheiten
- 1 Büroeinheit
- 1 Büroeinheit derzeit im Umbau zu Wohnen
- Grundstücksgröße ca. 670,00 m²
- vermietbare Fläche: ca. 1.136 m²
- Denkmalbereich Altstadt und Bodendenkmal
- Vollgeschosse 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 m²
- Lettable area: approx. 1,136 m²
- Listed area: Old Town and archaeological site
- Full storeys 1–3 + top floor
- Gross yield: 6.09%

Número de propiedad: 26343191 - 23966 Wismar

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26343191 - 23966 Wismar

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26343191 - 23966 Wismar

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kai Seidel

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin

Tel.: +49 30 - 49 95 04 00

E-Mail: commercial.berlin@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com