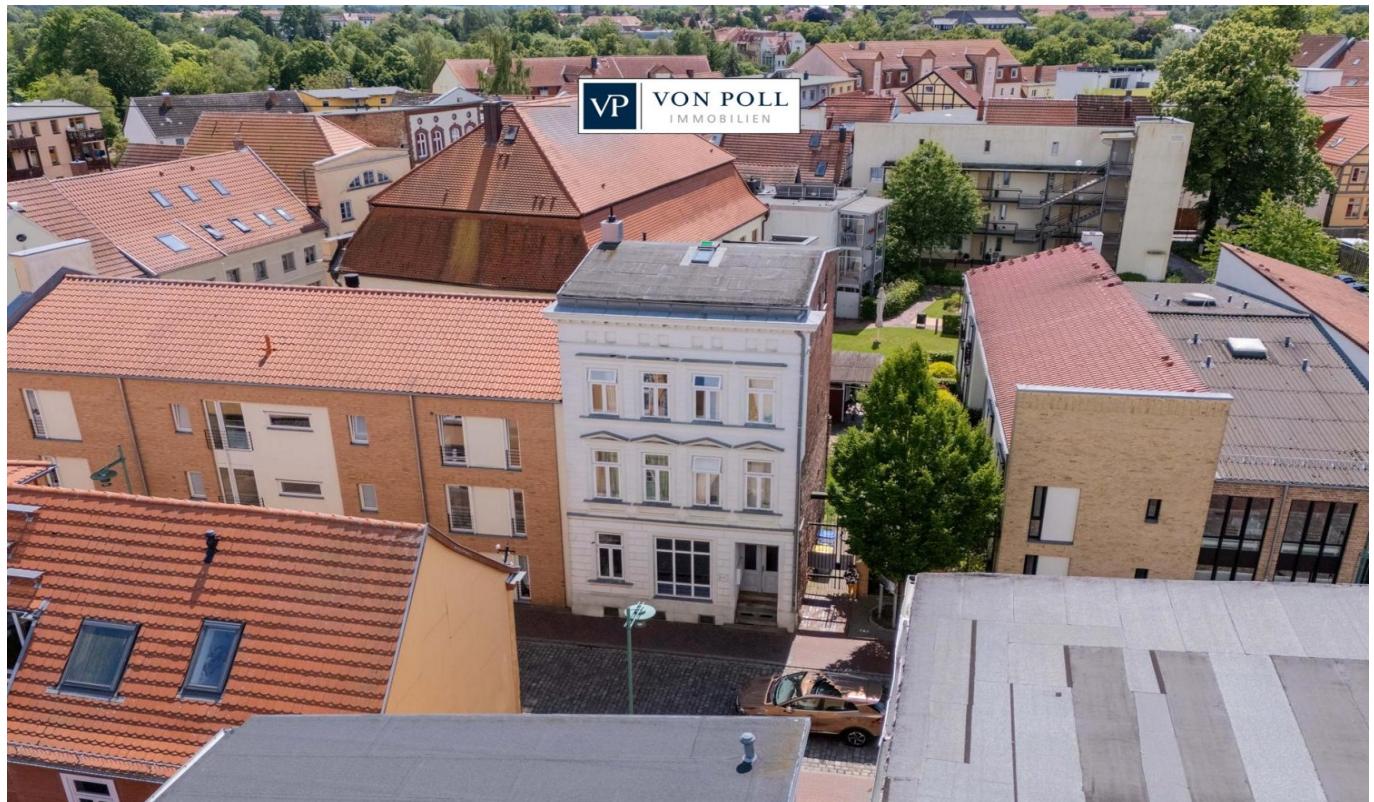


Güstrow

Immeuble d'appartements attrayant, situé en centre-ville, comprenant 5 unités résidentielles.

CODE DU BIEN: 25092026



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280,25 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 212 m²

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25092026	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 280,25 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Pièces	9	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	5	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1890	Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 280 m ²

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	26.01.2035	Consommation finale d'énergie	134.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

La propriété

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung



CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Plans d'étage

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



WE1 EG

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



WE2 HOF

VP | VON POLL
IMMOBILIEN®

WE3 1. OG

VP | VON POLL
IMMOBILIEN®

WE4 2. OG



WE5 DG

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Une première impression

Vous recherchez un bien immobilier de qualité, offrant un revenu locatif stable et un fort potentiel de développement ? Cet immeuble d'appartements bien entretenu réunit tous ces atouts, et bien plus encore. Idéalement situé en centre-ville, à deux pas de la place du marché, ce bien de charme architectural vous attend : son élégante façade en stuc attire tous les regards, sans les contraintes liées à la préservation du patrimoine. L'immeuble comprend cinq appartements, d'une surface habitable d'environ 280 m². Deux appartements seront bientôt disponibles, vous offrant ainsi, en tant qu'investisseur, l'opportunité de renégocier les baux et d'ajuster les revenus locatifs aux prix du marché. L'immeuble a fait l'objet d'importantes rénovations entre 1991 et 1995 et a été entretenu avec soin depuis. Deux des appartements disposent déjà de salles de douche modernisées, un atout supplémentaire pour les locataires. Un système de chauffage central au gaz, installé en 2013, garantit un chauffage fiable et économique. Un parking à vélos extérieur complète les prestations et rend ce bien particulièrement attractif pour les profils urbains : célibataires, couples ou jeunes familles. Avec un loyer net annuel actuel de 23 723 € et un coefficient locatif attractif d'environ 14,7, ce bien représente un investissement solide offrant des rendements stables. Grâce aux périodes de vacance locative planifiées et à la forte demande de logements en centre-ville, son potentiel d'appréciation est important. Le quartier bénéficie d'une proximité immédiate avec les commerces de proximité, les médecins, les cafés et les infrastructures culturelles – un emplacement qui séduit aussi bien les locataires que les investisseurs. Ce bien vous offre un équilibre parfait entre stabilité et perspectives d'avenir. Que ce soit pour enrichir votre portefeuille ou pour une entrée stratégique sur le marché immobilier, vous investissez ici dans un bien bien entretenu, à fort potentiel de développement, situé dans l'un des quartiers les plus prisés de la ville. Nous serions ravis de vous fournir le descriptif locatif complet, les plans et tous les documents relatifs au bien. Nous restons à votre disposition pour vous conseiller personnellement.

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Détails des commodités

- 5 Wohneinheiten verteilt auf ca. 280 m² Wohnfläche
- 2 Wohnungen werden kurzfristig freigezogen
- saniert zwischen 1991-1995, laufend Instand gehalten
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- elegante Stuckfassade als architektonisches Highlight (kein Denkmal!)
- 2 sanierte Duschen
- Gaszentralheizung aus 2013
- hervorragende innerstädtische Lage in Nähe des Marktes

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Tout sur l'emplacement

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 Pendlerverkehr 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.

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com