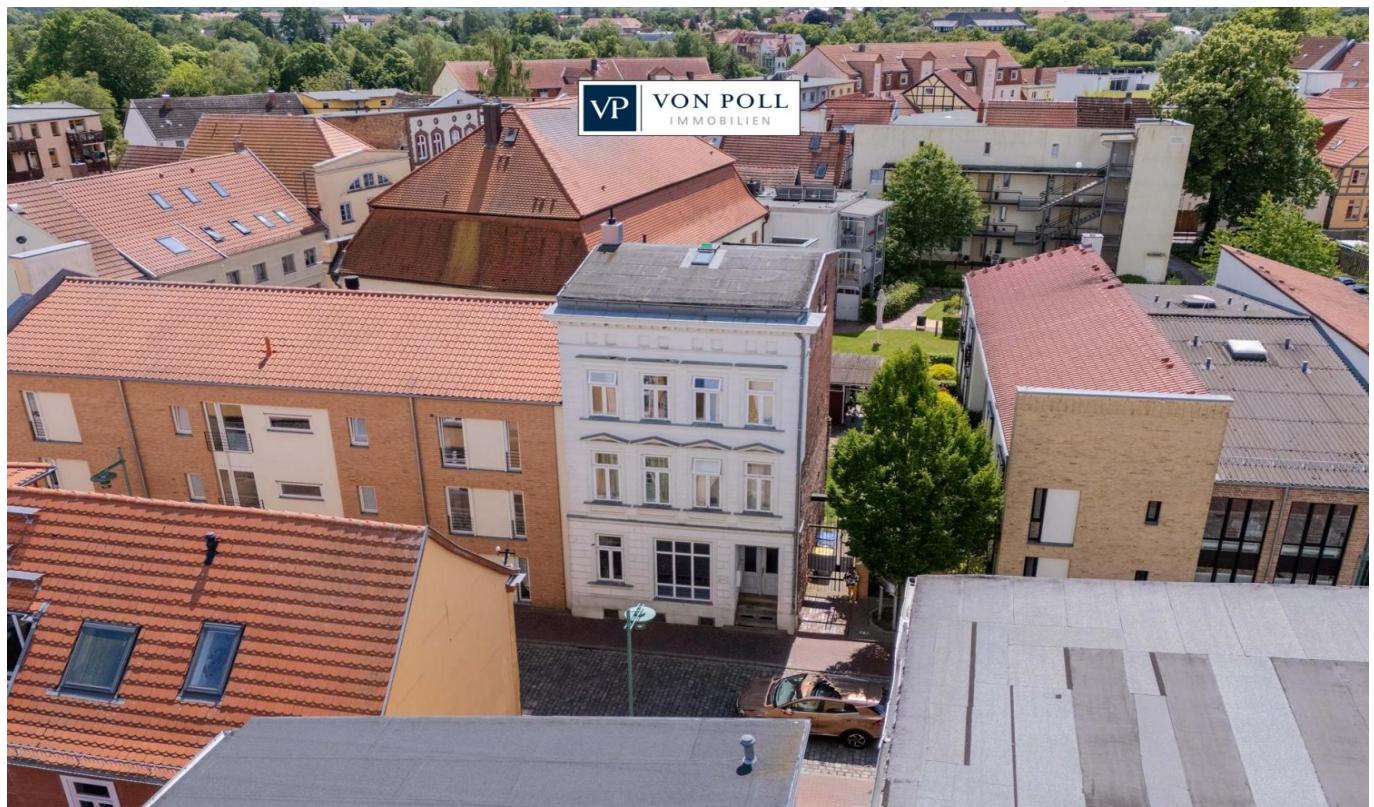


Güstrow

## Vonzó társasház központi helyen, 5 lakóegységgel

VP azonosító: 25092026



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 280,25 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 212 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## Áttekintés

VP azonosító	25092026	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 280,25 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	9	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1890	Bérelhető terület	ca. 280 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.01.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1890

VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## Az ingatlan



**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung



VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## Alaprajzok

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN®



WE1 EG

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN®



WE2 HOF



WE3 1. OG



WE4 2. OG



WE5 DG

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## Az elso benyomás

Tartós, stabil bérleti bevétellel és fejlesztési potenciállal rendelkezo ingatlant keres? Ez a jól karbantartott lakóház mindez ötvözi – és még többet is. Egy kiváló belvárosi helyen, a piactértől mindössze pár lépésre várja Önt egy építészeti bájjal bíró befektetési ingatlan: Az elegáns stukkóhomlokzat igazi tekinteteket vonz a muemlékvédelmi eloírások gondjai nélkül. Az ingatlan összesen öt lakóegységbol áll, amelyek körülbelül 280 m<sup>2</sup> lakóterületen oszlanak el. Két lakás hamarosan kiköltözik, így befektetoként lehetősége nyílik a bérleti szerzodések újratárgyalására és a bérleti bevételek aktuális piaci szinthez igazítására. Az épület 1991 és 1995 között átfogó felújításon esett át, és azóta folyamatosan karbantartják. Két lakásban már korszerűsített zuhanyzó található, ami tovább növeli vonzerejüket a bérlok számára. A 2013-ban telepített gáz központi futés megbízható és gazdaságos hoellátást biztosít. Különösen kényelmes a minden nap élethez: A kültéri területen található kerékpártárolók kiegészítik a szolgáltatásokat, és különösen vonzóvá teszik az ingatlan a városi célcsoportok – egyedülállók, párok vagy kis családok – számára. A jelenlegi 23 723 eurós éves nettó bérleti díjjal és a vonzó, körülbelül 14,7-es bérleti díjjal ez az ingatlan stabil hozamú, stabil befektetésnek bizonyul. A tervezett üresedéseknek és a központi helyen található lakások iránti nagy keresletnek köszönhetően további értéknövekedési potenciál rejlik. A környék rövid távolságra található a minden nap szükségleteket kielégítő üzletektől, orvosoktól, kávézóktól és kulturális létesítményektől – ez a helyszín nemcsak a bérlok, hanem a befektetők számára is vonzó. Ez az ingatlan a stabilitás és a jövöbeli lehetőségek kiegyszűközött keverékét kínálja. Akár portfóliójának kiegészítéseként, akár stratégiai belépőként az ingatlanpiacra, itt egy jól karbantartott, fejlesztési potenciállal rendelkezo ingatlanba fektet be a város egyik legkeresettebb helyén. Örömmel biztosítjuk Önnek a teljes bérleti áttekintést, alaprajzokat és egyéb ingatlandokumentumokat. Várjuk jelentkezését, és örömmel adunk Önnek személyes tanácsot.

VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## Részletes felszereltség

- 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 Duschen
- Gaszentralheizung aus 2013
- hervorragende innerstädtische Lage in Nähe des Marktes

**VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25092026 - 18273 Güstrow

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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