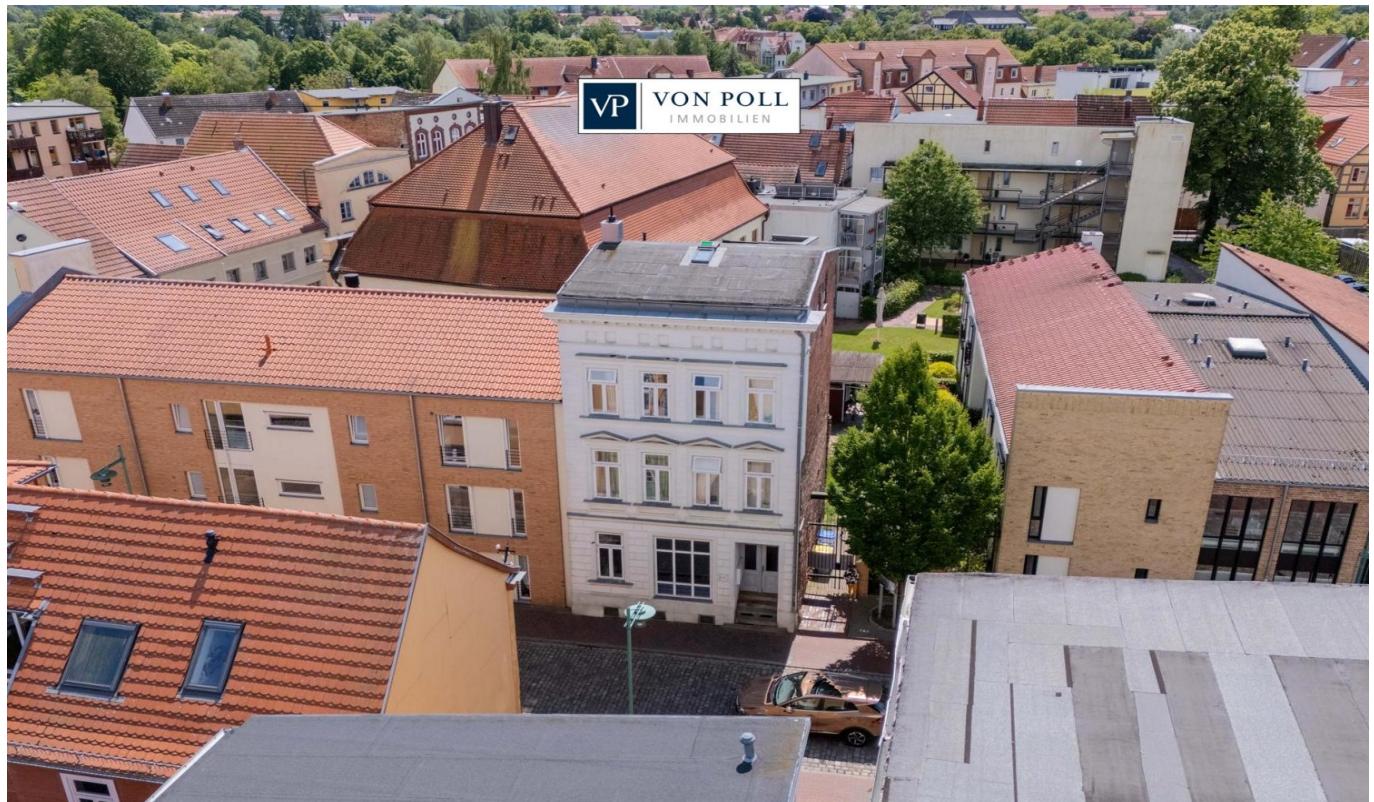


Güstrow

Grazioso condominio in posizione centrale con 5 unità abitative

Codice oggetto: 25092026



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280,25 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 212 m²

Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25092026	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 280,25 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Vani	9	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	5	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1890	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 280 m ²

Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	134.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	26.01.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1890

Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

La proprietà



Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

La proprietà



The image shows a group of six professionals from Von Poll Immobilien. From left to right: a woman in a white blouse and dark vest; a young man in a grey suit; a woman in a dark blazer; a man in a blue suit; a man in a grey suit; and a woman in a dark blazer. They are standing in front of a wall with a "VON POLL IMMOBILIEN" sign.

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
IM MONEY
ANALYSE
FOCUS 38/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

Capital
MARKLER-KOMPASS
HOT IN 2024
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchsnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IBR Institut
DE TEST: 3.004 Makler
GÜLTIG BIS: 06/23

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

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung



Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

La proprietà



Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

La proprietà



Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

La proprietà



Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

La proprietà



Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

Planimetrie



WE1 EG



WE2 HOF

VP | VON POLL
IMMOBILIEN®

WE3 1. OG

VP | VON POLL
IMMOBILIEN®

WE4 2. OG



WE5 DG

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

Una prima impressione

Cercate un immobile di pregio, con un reddito da locazione solido e un potenziale di sviluppo? Questo condominio ben tenuto offre tutto questo e molto altro. In una posizione privilegiata nel centro città, a pochi passi dalla piazza del mercato, vi aspetta un immobile da investimento dal fascino architettonico: l'elegante facciata in stucco è un vero e proprio colpo d'occhio, senza dover sottostare alle normative di tutela del patrimonio storico. La proprietà comprende un totale di cinque unità abitative, distribuite su circa 280 m² di superficie abitabile. Due appartamenti saranno presto disponibili, offrendovi, come investitori, l'opportunità di rinegoziare i contratti di locazione e adeguare il reddito da locazione agli attuali livelli di mercato. L'edificio è stato sottoposto a un'ampia ristrutturazione tra il 1991 e il 1995 e da allora è stato costantemente sottoposto a manutenzione. Due degli appartamenti dispongono già di bagni con doccia modernizzati, il che ne accresce ulteriormente l'attrattiva per gli inquilini. Un impianto di riscaldamento centralizzato a gas installato nel 2013 garantisce un riscaldamento affidabile ed economico. Particolarmente comodo per la vita quotidiana: i parcheggi per biciclette nell'area esterna completano i comfort e rendono l'immobile particolarmente attraente per i gruppi target urbani: single, coppie o piccole famiglie. Con un canone di locazione annuo netto attuale di 23.723 euro e un interessante fattore di locazione di circa 14,7, questo immobile si presenta come un solido investimento con rendimenti stabili. Grazie alle superfici libere previste e all'elevata domanda di alloggi in posizioni centrali, vi è un ulteriore potenziale di rivalutazione. La zona circostante vanta brevi distanze da negozi per le necessità quotidiane, medici, bar e centri culturali, una posizione che attrae non solo gli inquilini, ma anche gli investitori. Questo immobile offre un mix equilibrato di stabilità e opportunità future. Che si tratti di un'aggiunta al vostro portafoglio o di un ingresso strategico nel mercato immobiliare, qui investite in un immobile ben tenuto con potenziale di sviluppo in una delle zone più ambite della città. Saremo lieti di fornirvi la panoramica completa degli affitti, le planimetrie e altri documenti immobiliari. Non vediamo l'ora di contattarvi e saremo lieti di consigliarvi personalmente.

Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

Ulteriori informazioni

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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25092026 - 18273 Güstrow

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com