

Rostock - Gartenstadt

THÜNENVIERTEL I KLASSISCHE ALTBAUVILLA I STADTHAUS I MEHRFAMILIENHAUS IN INNERSTÄDTISCHER TOPLAGE

Número da propriedade: 26092032P



PREÇO DE COMPRA: 900.000 EUR • ÁREA: ca. 252 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 372 m²

Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	26092032P	Preço de compra	900.000 EUR
Área	ca. 252 m ²	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 450 m ²
Ano de construção	1937	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	92.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.03.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1937

Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



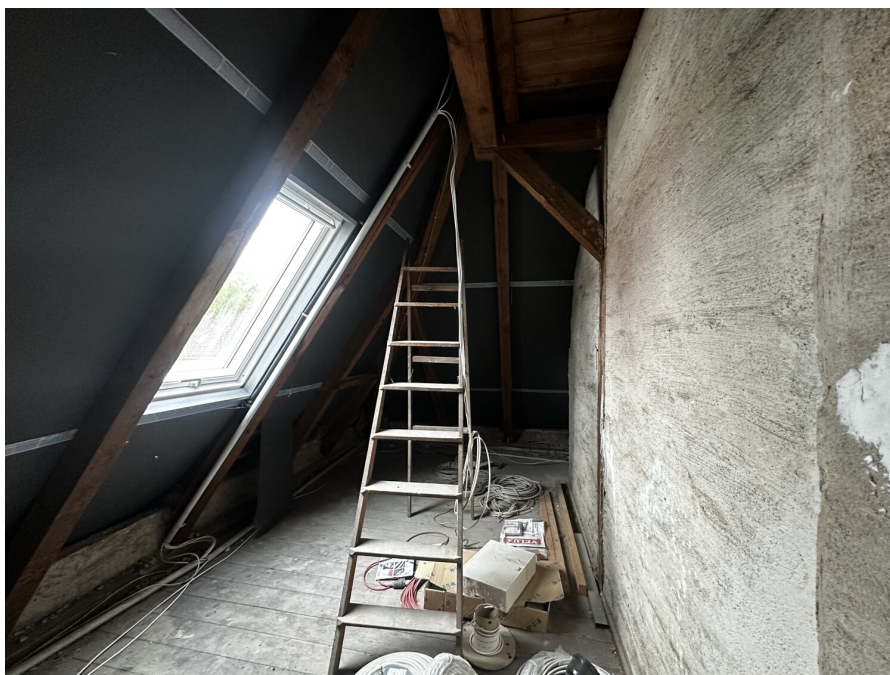
Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



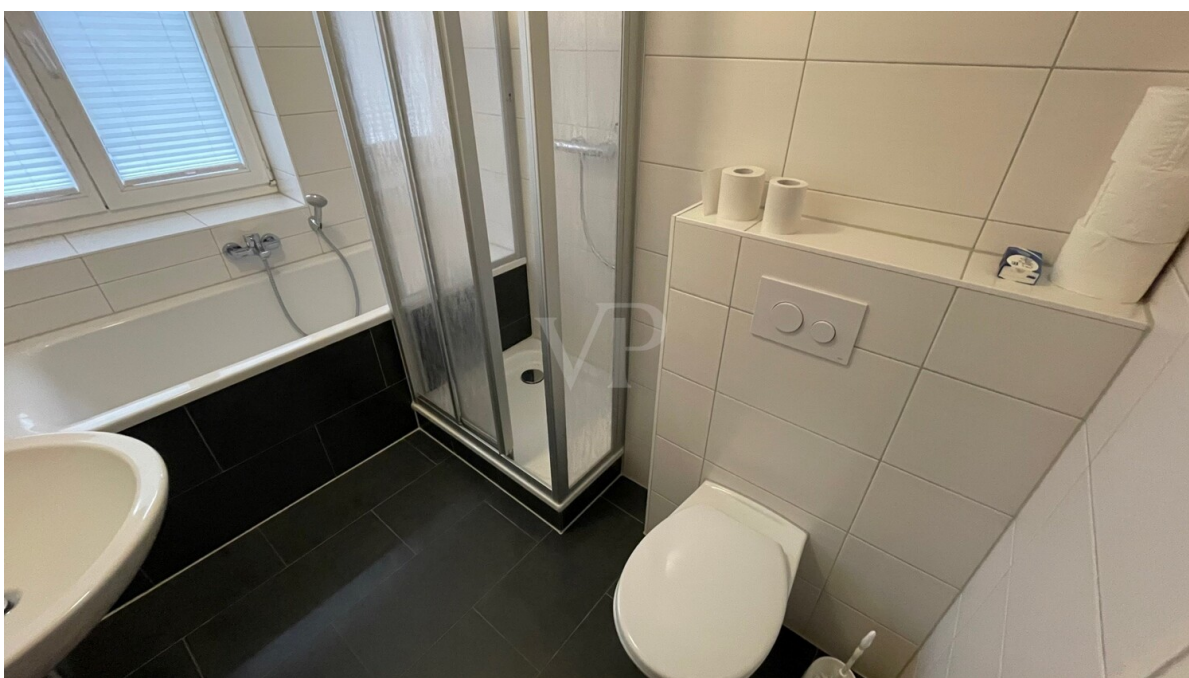
Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

Uma primeira impressão

**THÜNENVIERTEL I INNERSTÄDTISCHE TOPLAGE I KLEINES
MEHRFAMILIENHAUS I ALTBAUVILLA**

Zum Verkauf steht mit dieser eindrucksvollen Stadtvilla ein ausbaufähiges Mehrfamilienhaus mit dann gesamt drei Einheiten in einer absolut nachgefragten und gehobenen innerstädtischen Wohnlage!

Die Altbauvilla wurde in den 30ziger Jahren in massiver und solider Bauweise errichtet und ab den 90ziger Jahren modernisiert und saniert. Die fortwährende Umsorgung und Instandhaltung sowie die energetischen Modernisierungen des Hauses führen zu einem guten Gesamtzustand und bieten wunderschöne, klassische Räumlichkeiten im Bestand und über eine Galeriewohnung im Dachgeschoss modernes Ausbaupotenzial (genehmigungspflichtig).

Die Villa bietet derzeit ca. 252 m² Wohnfläche auf 2 Etagen und weitere 100 m² im großzügigen Dachgeschoss. Derzeit befinden sich je Etage eine mit 125 m² und 127 m² große 4-Zimmer-Wohnung mit idealen Grundrisschnitten, Erker und Terrasse. Allesamt in wunderschönem Altbauflair. Die Wohnungen dieser Altbauvilla überzeugen mit besonderem Flair, idealen Grundrissen, dem Baustil unter hohem Wohnkomfort.

Die beiden 4-Zimmer-Wohnungen sind vermietet. Das Dachgeschoss steht zum Ausbau (Galerie- oder Maisonettewohnung) bereit (genehmigungspflichtig) und wäre nach Art und Ausgestaltung auch eine ideale Eigentümerwohnung!

Die Immobilie verfügt über ein wertvolles Kellergeschoss, ein gepflegtes Treppenhaus und ein eingefriedetes, grünes Grundstück, welches derzeit durch die Mieter genutzt werden kann. Das Kellergeschoss beinhaltet die Mieterkeller, eine Waschküche, die Technikräume sowie die separate Garage.

Zwei zugeordnete Kfz-Stellplätze befinden sich direkt am Grundstück.

Es bestehen unkompliziertes Mietverhältnisse. Mietrückstände bestehen nicht.

Ein einmaliges TOP Investment für Kapitalanleger und Selbstnutzer! Die Lage, das Einzugsgebiet und die Wohnungen sowie das Ausbaupotenzial sprechen für sich! Der Standort garantiert hohe Nachfrage zu renditestarken Mieten. Hierüber ist ein attraktives und nachhaltiges Investment möglich!

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sprechen Sie uns an!

Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

Detalhes do equipamento

- Renditestarkes Investment über nachgefragte Lage und Baustil
- Villengebäude
- Selbstnutzungsmöglichkeit
- Mietsteigerungspotenziale
- umfangreiche Modernisierungen und Sanierungen u.a. Dacheindeckung, Fenstererneuerung im Dachgeschoss, Stränge (genaue Aufstellungen im Exposé)
- Photovoltaikanlage aus 2023
- eine Wohneinheit je Etage
- Parkettböden
- Erker
- Terrasse
- Ausbaupotenzial im großzügigen Dachgeschoss hierüber Schaffung von ca. 100 m² Wohnfläche möglich
- Kellergeschoss
- Garage
- eingefriedetes Grundstück
- 2 Kfz-Stellplätze - vermietbar

RENDITEBETRACHTUNG SOLL/IST

SOLL

zu vermietenden Fläche gesamt 352 m² x Nettokaltmiete nach Modernisierung/Ausbau 13,50 EUR/m²

Ergebnis: SOLL 57,0 TEUR Jahresnettokaltmiete

+ GARAGE SOLL 1,2 TEUR Jahresnettokaltmiete

+ Stellplätze SOLL 0,6 TEUR Jahresnettokaltmiete

SOLL 58,8 TEUR p.a.

Zur Erreichung des SOLL Mieten sind Investitionen u.a. in den genehmigungspflichtigen Ausbau des Dachgeschosses und die Umsetzung des Mietsteigerungspotenzials über den Zeitverlauf notwendig.

IST

Die Mietaufstellung entnehmen Sie bitte dem Exposé der Immobilie.

Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

Tudo sobre a localização

Die Hansestadt Rostock ist das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns und somit ein wichtiger Industrie- und Handelsstandort im Norden von Deutschland.

Rostock liegt im Norden von Mecklenburg Vorpommern und ist die wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Landes. Als älteste Universitätsstadt von Nordeuropa, mit einem Überseehafen inklusive Kreuzfahrtterminal und mit ca. 205.000 Einwohnern ist Rostock nicht nur die größte Stadt des Landes sondern auch ein Anziehungspunkt von Millionen von Touristen in jedem Jahr. Die Hansestadt Rostock verfügt seit Jahren über steigende Nachfrage im Immobiliensektor, ob für Kaufende oder Mietende Menschen und ist preisstabil auf hohem Niveau mit weiterhin steigender Tendenz.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraßen 103, 105, 110 sowie den Anschluss an die Autobahn 19 und die Autobahn 20 bestens gegeben.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Zentrum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Thünenviertel.

Mit dem Bau des Thünenviertels wurde Anfang des 20. Jahrhunderts begonnen. Es entstand das Universitätsklinikum mit dem angrenzenden Villenviertel und den grünen, baumgesäumten Straßenzügen, die bis heute das Bild prägen.

Das Hansaviertel besteht aus dem eigentlichen Hansaviertel um die Bremer Straße, dem Klinikviertel um die Universitätskliniken im Quartier Schillingallee, Strepelstraße, Ernst-Heydemann-Straße und Rembrandtstraße, dem Thünenviertel um die Virchowstraße und dem Viertel um Bei der Tweel mit der denkmalgeschützten Kosegartensiedlung. Im Ortsteil liegen das Sportforum mit dem Ostseestadion, der Eishalle, der Neptun-Schwimmhalle, dem Volksstadion und weiteren Sportplätzen sowie Teile des Naherholungsgebiets Barnstorfer Wald.

Der Standort der Immobilie überzeugt durch seine zentrale Lage und die hervorragende Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte und Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen in unmittelbarer Nähe des Objekts. Durch die Nähe zum Lindenpark und zur Innenstadt sind zahlreiche Ziele u.a. die Universität, die Kliniken, verschiedene Freizeitmöglichkeiten fußläufig oder mit dem Fahrrad binnen weniger Minuten zu erreichen.

Das Thünenviertel ist aufgrund der Nähe zur Innenstadt und den Grünanlagen ein beliebtes, nachgefragtes und gehobenes Wohnviertel in Rostock.

Es zählt zu den beliebtesten und charakttervollsten Wohnlagen. Die Nachbarschaft ist

geprägt von gepflegten Wohnhäusern und Stadtvillen, gewachsenen Strukturen, grünen Straßenzügen und einer insgesamt sehr angenehmen Wohnqualität.

Ein besonderer Vorzug der Lage ist die ausgewogene Kombination aus Stadtnähe und Erholung. Der nahegelegene Barnstorfer Wald, der Botanische Garten sowie verschiedene Grün- und Freiflächen bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit im Grünen. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister schnell erreichbar. Auch Schulen, Kindertagesstätten und universitäre Einrichtungen befinden sich in der Nähe und sind gut angebunden, wodurch die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige, Studierende und Kapitalanleger attraktiv ist.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: In der Umgebung befinden sich Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, die eine schnelle Verbindung in die Rostocker Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zur Universität sowie in weitere Stadtteile ermöglichen. Auch mit dem Fahrrad lassen sich viele Ziele komfortabel erreichen. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz sowie an die weiterführenden Verbindungen in Richtung Warnemünde, Ostsee und Autobahn.

Número da propriedade: 26092032P - 18057 Rostock - Gartenstadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com