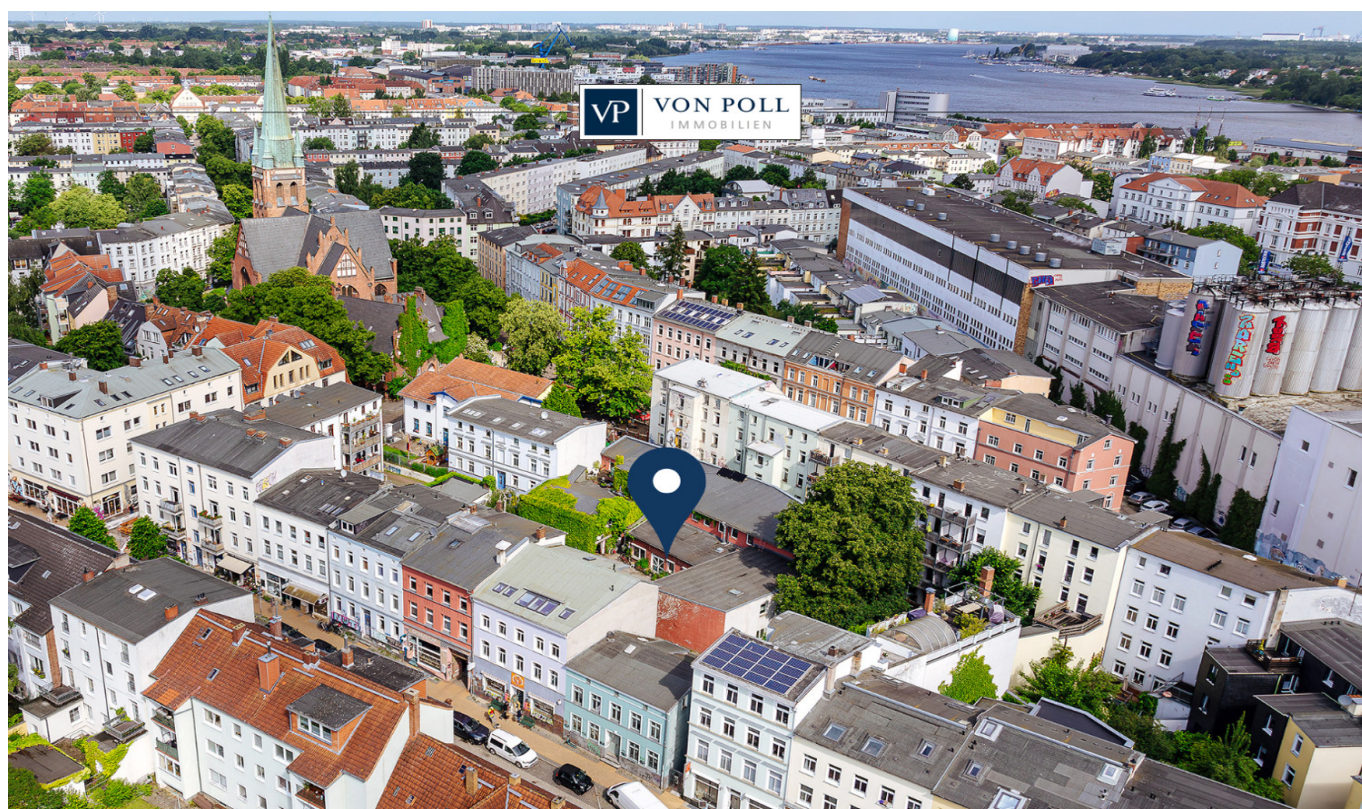


Rostock / Kröpelinertor-Vorstadt – Kröpelinertor Vorstadt

Wertstables Wohn- und Geschäftshaus in 1A-Lage

CODICE OGGETTO: 25092018



PREZZO D'ACQUISTO: 1.699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 420,92 m² • VANI: 35 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 923 m²

CODICE OGGETTO: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

- 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: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25092018	Prezzo d'acquisto	1.699.000 EUR
Superficie netta	ca. 420,92 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Tipologia costruttiva	massiccio
Vani	35	Superficie lorda	ca. 925 m ²
Anno di costruzione	1910	Superficie commerciale	ca. 504.52 m ²
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 1 x Garage	Superficie affittabile	ca. 925 m ²

CODICE OGGETTO: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.11.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	145.95 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

CODICE OGGETTO: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

Planimetrie





LEGENDE

01 Wohnung 2



LEGENDE

01 Wohnung 3

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: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpelinertor-Vorstadt – Kröpelinertor Vorstadt

Una prima impressione

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus vereint solide Mieteinnahmen mit weiterem Entwicklungspotenzial in einen der beliebtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock. Die Immobilie besteht aus einem Vorder- und einem Hinterhaus mit insgesamt 4 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten sowie 3 vermieteten Lagerflächen.

Im Vorderhaus befinden sich drei Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit. Das Hinterhaus bietet neben einer weiteren Wohnung auf 230 m², vier Gewerbeeinheiten sowie drei zugeordnete Lagerflächen. Insgesamt steht eine vermietbare Fläche von ca. 925 m² zur Verfügung – davon entfallen ca. 421 m² auf Wohnflächen und ca. 504 m² auf Gewerbe- und Lagerflächen.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erwirtschaftet derzeit eine Jahresnettokaltmiete von ca. 81.900?€. Die durchschnittliche Miete der Wohnungen liegt bei 9,95?€/m² und bei 6,14?€/m² für die Gewerbe- und Lagerflächen – ein solides Fundament mit Steigerungspotenzial.

Zusätzlich stehen sechs Außenstellplätze sowie eine Garage zur Verfügung, die das Angebot abrunden und zusätzliche Einnahmemöglichkeiten bieten.

Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet das Objekt durch seine Struktur und Lage weiteres Entwicklungspotenzial. Durch gezielte Maßnahmen wie Umnutzungen, Modernisierungen oder eine Optimierung der Flächennutzung kann das Mietniveau weiter gesteigert werden. Eine zusätzliche Option besteht darin, auf dem Hof einen Neubau zu realisieren – erste Überlegungen hierzu wurden in der Vergangenheit bereits angestellt.

Ein wertstabiles Investment mit Perspektive – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme um Ihnen die Immobilie und Ihre Möglichkeiten vollumfänglich vorstellen zu dürfen.

CODICE OGGETTO: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

Dettagli dei servizi

- bestehend aus Vorder- und Hinterhaus
- Insgesamt 4 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 3 Lagerflächen
- ca. 925 m² vermietbare Gesamtfläche:
- ca. 421 m² Wohnfläche
- ca. 504 m² Gewerbe- und Lagerflächen
- Aktuelle Jahresnettokaltmiete: ca. 81.900 €
- Durchschnittsmiete Wohnen: ca. 9,95 €/m²
- Durchschnittsmiete Gewerbe & Lager: ca. 6,14 €/m²
- Keine Leerstände – vollständig vermietet
- weitere Renditechancen durch Umnutzung, Optimierung und ggf. Neubau
- Sechs Außenstellplätze + eine Garage vorhanden
- Infrastruktur: Sehr gute Anbindung, ÖPNV, Einkauf & Versorgung in direkter Nähe

CODICE OGGETTO: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

Tutto sulla posizione

Die Kröpeliner-Tor-Vorstadt – kurz KTV – zählt zu den gefragtesten Stadtteilen Rostocks. Der Stadtteil ist geprägt von einer attraktiven Altbausubstanz, einer lebendigen Infrastruktur und einem vielseitigen Angebot an Gastronomie, kleinen Läden und kulturellen Einrichtungen. Hier verbinden sich urbanes Flair und funktionale Nahversorgung auf ideale Weise.

Die Immobilie befindet sich im Barnstorfer Weg, in direkter Nähe zum Doberaner Platz, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt. Straßenbahnlinien, Busverbindungen und Radwege sorgen für eine hervorragende Anbindung – sowohl in die Rostocker Innenstadt als auch zum Hauptbahnhof oder zum beliebten Stadthafen.

Die Nähe zur Universität Rostock, zu verschiedenen Fachbereichen, Schulen, Kitas sowie medizinischen Einrichtungen macht die Lage besonders attraktiv für Studierende, Berufstätige und Gewerbetreibende. Erholbare Grünflächen wie der Barnstorfer Wald oder der Lindenpark sind fußläufig erreichbar und sorgen für zusätzlichen Freizeitwert.

Dank der hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen, der sehr guten Erreichbarkeit und der gewachsenen, urbanen Struktur zählt die KTV zu den nachhaltig stabilen Lagen in Rostock – und bietet ideale Voraussetzungen für langfristige Vermietbarkeit und solide Kapitalanlagen.

CODICE OGGETTO: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 145.95 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

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