Rostock – Stadtmitte

Östliche Altstadt I exzellent saniertes Mehrfamilienhaus I freies Penthouse I nachgefragte Wohnlage

Objektnummer: 26092003



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 555 m² • GRUNDSTÜCK: 208 m²

Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26092003
Wohnfläche	ca. 555 m²
Baujahr	1909

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 625 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	118 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.02.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

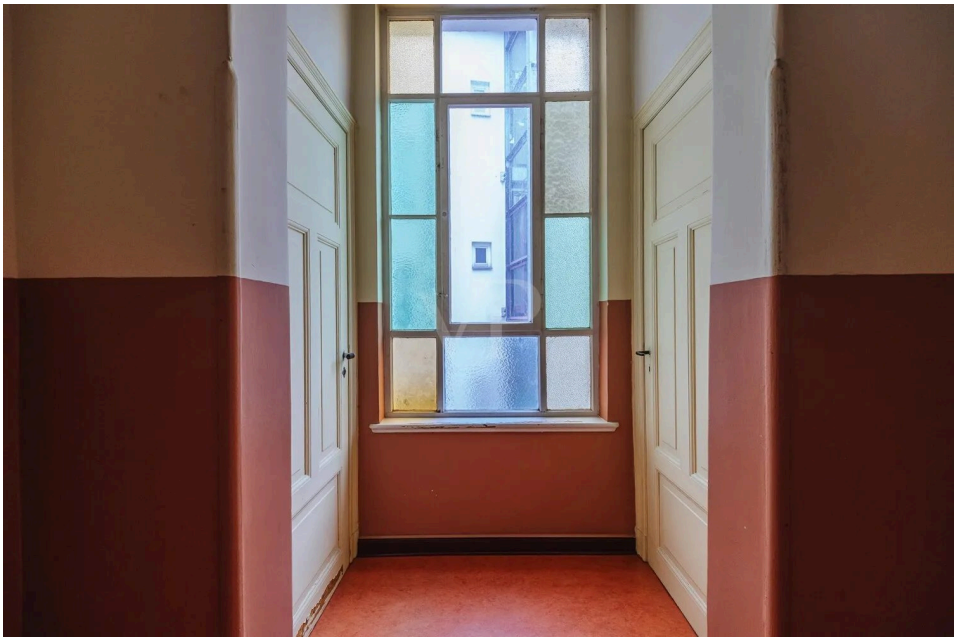
Die Immobilie





Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Ein erster Eindruck

INNERSTÄDTISCHES TOP INVESTMENT I ENERGETISCH SANIERTES MEHRFAMILIENHAUS MIT FANTASTISCHEM PENTHOUSE

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes und top saniertes Mehrfamilienhaushaus mit gesamt neun Wohneinheiten in absolut beliebter und nachgefragter innerstädtischer Wohnlage!
Die Immobilie wurde um 1909 in massiver Bauweise errichtet und beginnend in den 90ziger Jahren bis heute vollumfänglich saniert, energetisch weiterentwickelt und auf aktuellem Stand modernisiert. Die fortwährende Umsorgung und Instandhaltung des Hauses in höchster Güte führte zu diesem Top Zustand!
Es bietet gesamt ca. 555 m² Wohnfläche, die sich über 5 Etagen auf 9 Einheiten verteilen, davon fünf 3-Zimmer-Wohnungen und drei 2-Zimmer-Wohnungen und eine 1,5-Zimmer-Wohnung. Allesamt in wunderschönem Altbauflair, mit hohen Räumen teilweise Stuckdecken, Dielenböden und nach Süden ausgerichteten Balkonen. Das Highlight des Hauses ist die im Dachgeschoss befindliche ca. 100 m² große Penthousewohnung, die über die gesamte Etage verläuft und über ein atemberaubendes, bodentiefes Rundbogenfenster verfügt, welches einen fantastischen Ausblick über die Dächer der Stadt bietet. Lichtdurchflutete Räume, ein offenes Wohnkonzept, Gäste WC, Einbauküche und eine ca. 20 m² große Dachterrasse beeindrucken und sind momentan frei verfügbar! Eine ideale Eigentümerwohnung!
Sämtliche Wohnungen überzeugen mit besonderem Flair, idealen Grundrissen unter hohem Wohnkomfort. Sie verfügen über helle, hohe Räume, einen ansprechenden Dielenboden, ein modernisiertes Dusch- und/oder Wannenbad sowie größtenteils Balkone und bieten mit Wohnflächen von ca. 52 - 70 m² ideale Größen. Es besteht seit Jahren Vollvermietung unter hoher Nachfrage!
Die sanierte Immobilie verfügt über ein wertvolles Kellergeschoss, ein gepflegtes, großzügiges Treppenhaus und ein kleines Grundstück, welches durch die Mieter genutzt werden kann. Das Kellergeschoss beinhaltet die Mieterkeller sowie die Technikräume.
Parkmöglichkeiten befinden sich unmittelbar vor der Immobilie und über einen öffentlichen Parkplatz im nahen Umfeld.
Ein einmaliges TOP Investment für Kapitalanleger! Die Lage, das Einzugsgebiet und die Wohnungen sprechen für sich! Mit dem Abschluss des Sanierungsgebietes ist ein beeindruckendes Umfeld und ein sehr gut kalkulierbares Investment entstanden. Der Einbau einer energetischen Fernwärmestation führt zu verbesserten Verbräuchen und damit zu einer künftig verbesserten Energieklasse!
Es bestehen unkomplizierten Mietverhältnisse. Mietkautionen sind hinterlegt. Mietrückstände bestehen nicht.
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!

Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Ausstattung und Details

ZINS- UND RENDITEHAUS mit gesamt 9 Einheiten
- Faktor 21,5 auf Basis Jahresnettokaltmieten
- 3 × 2-Zimmer-Wohnungen
- 5 × 3-Zimmer-Wohnungen inkl. Penthouse
- 1 × 1,5-Zimmer-Wohnung
- vermietbare Wohnfläche ca. 555 m²
- 6 Balkone + Terrasse
- Grundstücksfläche ca. 208 m² Eigentumsland
- abgeschlossenes Sanierungsgebiet
- angenehme Mietverhältnisse
- Mietkautionen hinterlegt
- Ausführung der Grund- und fortlaufenden Sanierungsmaßnahmen in höchster Güte
- energetische Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren
- Befeuerung: Fernwärme

SANIERUNGSMAßMAHMEN auszugsweise (Sämtliche Maßnahmen sind detailliert belegbar.)
2025 - Neuanlage Außenanlagen im Rahmen des Sanierungsgebietsabschlusses
2024 - Installation Fernwärmestation (gekauft)
2019 - Erneuerung Steigleitungen
2015 - Erneuerung Abdichtung
2012 - Energetische Sanierung der Außenhaut des Gebäudes
2011 - Erneuerung von 9 Fenstern mit Dreifachverglasung
2007 - Erneuerung Vertikalabdichtung
2006 - Fundamentarbeiten
2000 - Erneuerung Abdichtung
1995 - Kernsanierung u.a. Außenhaut, sämtl. Fenster, Dachstuhl, Gauben, Dämmung, Stuckelemente
1995 - Ausbau Dachgeschosswohnung inkl. Dachterrasse (Baugenehmigung liegt vor)
Für eine vollumfängliche Präsentation der Immobilie sowie Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung!

Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Alles zum Standort

Die Östliche Altstadt gehört mit zu den begehrtesten und beliebtesten Stadtteilen der Hansestadt. Eingebettet in die historische Altstadt, bietet die Lage dieses Mehrfamilienhauses eine einzigartiges Zusammenspiel aus urbanem Leben, historischer Atmosphäre und unmittelbarer Innenstadt und Wassernähe.
Die Lage an der Nikolaikirche verleiht dem Standort einen besonderen Charme. Die historische Kirche ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch Schauplatz vielfältiger kultureller Veranstaltungen. Auch andere historische Sehenswürdigkeiten wie das Rostocker Rathaus und die Marienkirche sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Kopfsteinpflasterstraßen, historische Gebäude und charmante Plätze prägen das Bild der Rostocker Altstadt und laden zum Entdecken und Verweilen ein. Die Kröpeliner Straße, eine der beliebtesten Einkaufsstraßen der Stadt, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Hier findet man eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen und das bekannte "Kröpeliner Tor Center" (KTC), welche zum Bummeln und Shoppen einladen. Der nahegelegene Neue Markt und der Universitätsplatz bieten regelmäßig Wochenmärkte mit frischen regionalen Produkten. In der Umgebung gibt es eine große Auswahl an Restaurants, die sowohl regionale als auch internationale Küche anbieten.
Das beliebte Wohnviertel ist geprägt von bezaubernden Straßenzügen sowie wunderschönen Häusern und wird über ein Gastronomieangebot von gehobenen Restaurants bis hin zu gemütlichen Cafés und traditionellen Gasthäusern perfekt abgerundet. Hier ist für jeden Geschmack etwas dabei. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zur Innenstadt, zur Warnow (Petriviertel), zum beliebten Flußbad und zum Stadthafen mit diversen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie spazieren gehen, joggen, verschiedene Wassersportarten ausüben oder einfach die Natur genießen.
Die renommierte Universität Rostock, eine der ältesten Hochschulen im Ostseeraum bietet ein breites Spektrum an Studiengängen und Forschungsmöglichkeiten. In der Umgebung befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten, die eine hervorragende Bildung und Betreuung für Kinder aller Altersstufen gewährleisten.
Auch die herrlichen Strände der Ostsee, insbesondere der bekannte Strand von Warnemünde, sind in kurzer Zeit erreichbar. Sie bieten vielfältige Aktivitäten wie Baden, Segeln und Windsurfen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten schnelle Verbindungen in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Die nahegelegene Autobahn A19 sorgt für eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz, was besonders für Pendler von Vorteil ist.
Diese erstklassige Lage macht das Mehrfamilienhaus zu einer perfekten Adresse für alle, die urbanes Leben mit historischem Flair, Wassernähe und modernen Annehmlichkeiten verbinden möchten.

Objektnummer: 26092003 - 18055 Rostock – Stadtmitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com