Rostock – Gartenstadt

KLASSISCHE ALTBAUVILLA IM THÜNENVIERTEL I STADTHAUS I MEHRFAMILIENHAUS IN INNERSTÄDTISCHER TOPLAGE

Objektnummer: 26092032P



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 252 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 372 m²

Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

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

Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26092032P
Wohnfläche	ca. 252 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1937
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 450 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	120.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

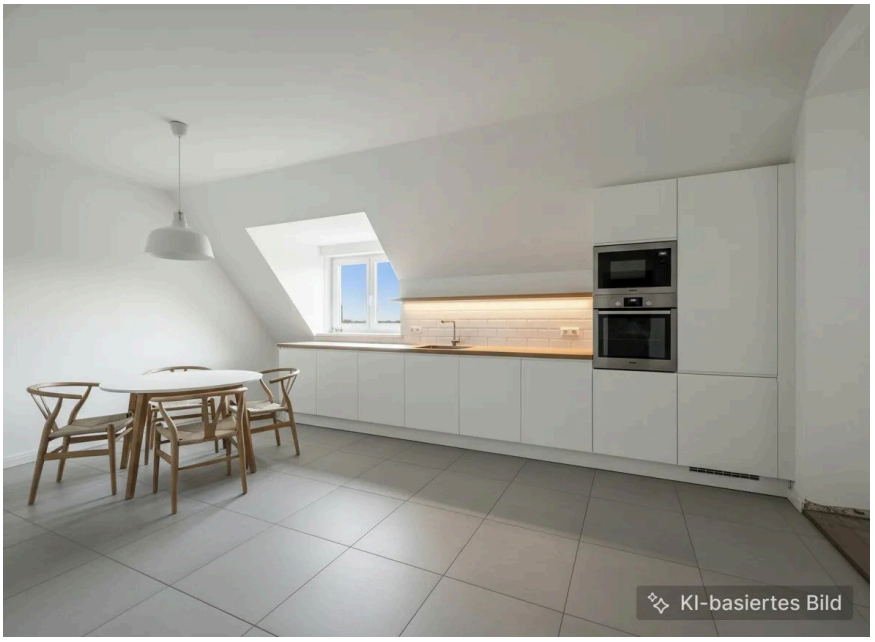
Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

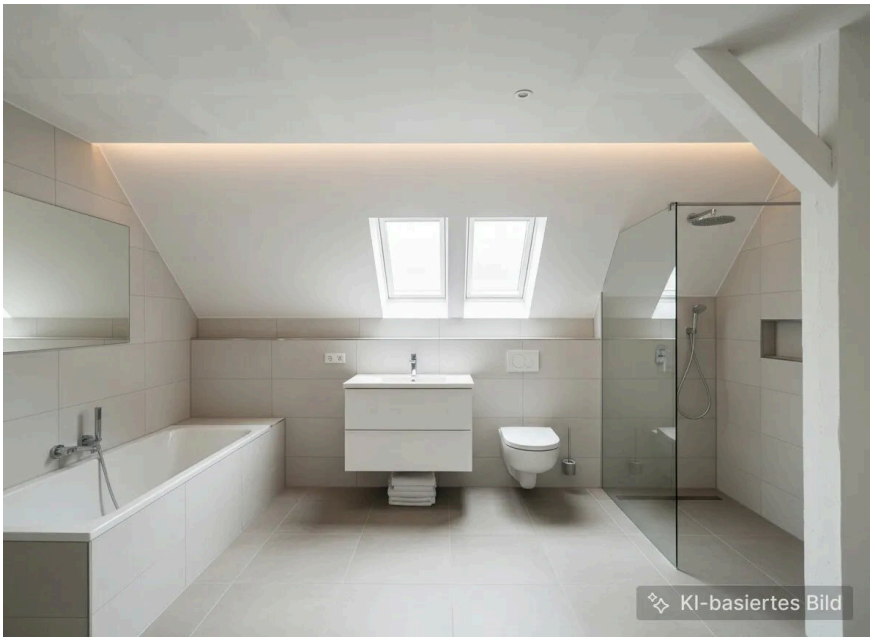
Die Immobilie

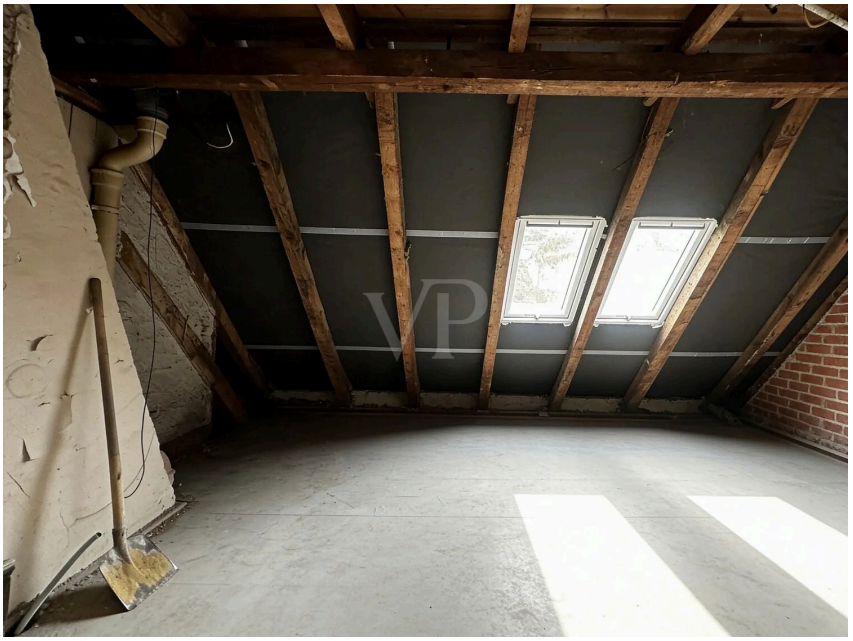




Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Ein erster Eindruck

THÜNENVIERTEL I INNERSTÄDTISCHE TOPLAGE I KLEINES MEHRFAMILIENHAUS I ALTBAUVILLA

Zum Verkauf steht mit dieser eindrucksvollen Stadtvilla ein ausbaufähiges Mehrfamilienhaushaus 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 ca. 100 m² im großzügigen Dachgeschoss. Derzeit befinden sich je Etage eine wunderschöne Altbauwohnung mit 125 m² und 127 m² große 4-Zimmer-Wohnung mit idealen Grundrissschnitten, Erker, Parkettböden 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!

Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Ausstattung und Details

- 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 mit 4 Zimmern je Etage
- Parkettböden
- Erker
- Terrasse
- Ausbaupotenzial im großzügigen Dachgeschoss hierüber Schaffung von ca. 100 m² Wohnfläche möglich
- Kellergeschoss
- Garage
- eingefriedetes, umlaufendes 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.

Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

Alles zum Standort

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, Strempelstraße, 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 charaktervollsten 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.

Objektnummer: 26092032P - 18057 Rostock – Gartenstadt

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