Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

Wohnen und Gewerbe in zentraler Einkaufslage

Objektnummer: 26265017



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 127 m²

Objektnummer: 26265017 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26265017 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

Auf einen Blick

Objektnummer	26265017
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6

Kaufpreis	350.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 190 m²

Objektnummer: 26265017 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	124 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26265017 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

Die Immobilie





Objektnummer: 26265017 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

Ein erster Eindruck

Wohnen und Gewerbe in zentraler Einkaufslage – modernisiertes Anlageobjekt mit Vermietungspotenzial

In der Haupteinkaufsstraße von Ribnitz-Damgarten präsentiert sich dieses Wohn- und Geschäftshaus als interessante Kombination aus Gewerbe und Wohnen. Das Objekt in der Langen Straße 32 vereint eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit zwei Wohnungen in den darüberliegenden Geschossen. Die umfassende Modernisierung beider Wohnungen in den Jahren 2025 und 2026 unterstreicht die Attraktivität des Hauses.

Im Erdgeschoss befindet sich eine als Schmuckgeschäft genutzte Gewerbefläche. Ihre Lage in der zentralen Einkaufsstraße bietet einen passenden Rahmen für die gewerbliche Nutzung und prägt den Charakter des Hauses als innerstädtisches Wohn- und Geschäftshaus.

Die vermietete Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine großzügige Terrasse mit einer Grundfläche von etwa 35 m². Dieser geschützte Außenbereich ergänzt das Wohnen in zentraler Lage um einen besonderen Freiraum und bietet Platz für einen gemütlichen Sitzbereich, Pflanzen und entspannte Stunden unter freiem Himmel.

Eine weitere Wohneinheit erstreckt sich über das Dachgeschoss und den Spitzboden. Beide Ebenen sind durch eine Wendeltreppe miteinander verbunden und verleihen der Wohnung einen individuellen Charakter. Diese Einheit ist derzeit nicht vermietet und eröffnet damit Spielraum für eine Neuvermietung oder eine eigene Nutzung.

Die derzeitigen jährlichen Mieteinnahmen betragen 15.780 €. Bei vollständiger Vermietung wird eine jährliche Soll-Miete von ca. 21.700 € angesetzt. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Mietpotenzial von ca. 5.920 € pro Jahr.

Mit seiner zentralen Geschäftslage, den beiden umfassend modernisierten Wohnungen und dem Potenzial der freien Wohneinheit bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine ansprechende Perspektive für Kapitalanleger. Die große Terrasse im Obergeschoss und das Wohnen auf zwei Ebenen im Dachbereich setzen dabei besondere Akzente.

Gerne informieren wir Sie über alle Einzelheiten dieser Immobilie und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26265017 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

Alles zum Standort

Die Bernsteinstadt "Ribnitz-Damgarten" bietet eine abwechslungsreiche Umgebung zur Erholung. Als staatlich anerkannter Erholungsort liegt Ribnitz-Damgarten an der Recknitzmündung am Saaler Bodden und versteht sich als "Tor zum Fischland-Darß", der beliebten Ostseeurlaubs-Region.

Unzählige Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfes befinden sich im Ortszentrum und somit direkt vor der Haustür.

Das Ostseebad Dierhagen befindet sich in ca. 10 km Entfernung, welches Sie auf gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen durch grüne Nationalparksandwege und durch malerische Alleen im Küstenvorland schnell erreichen werden.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie die Hansestadt Stralsund erreichen Sie in ca. 30 Fahrminuten.

Objektnummer: 26265017 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

Objektnummer: 26265017 - 18311 Ribnitz-Damgarten – Ribnitz-Damgarten u. Umg.

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Briesemeister

Ernst-Thälmann-Straße 13, 18347 Wustrow
Tel.: +49 38220 - 15 89 00
E-Mail: fischland-darss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com