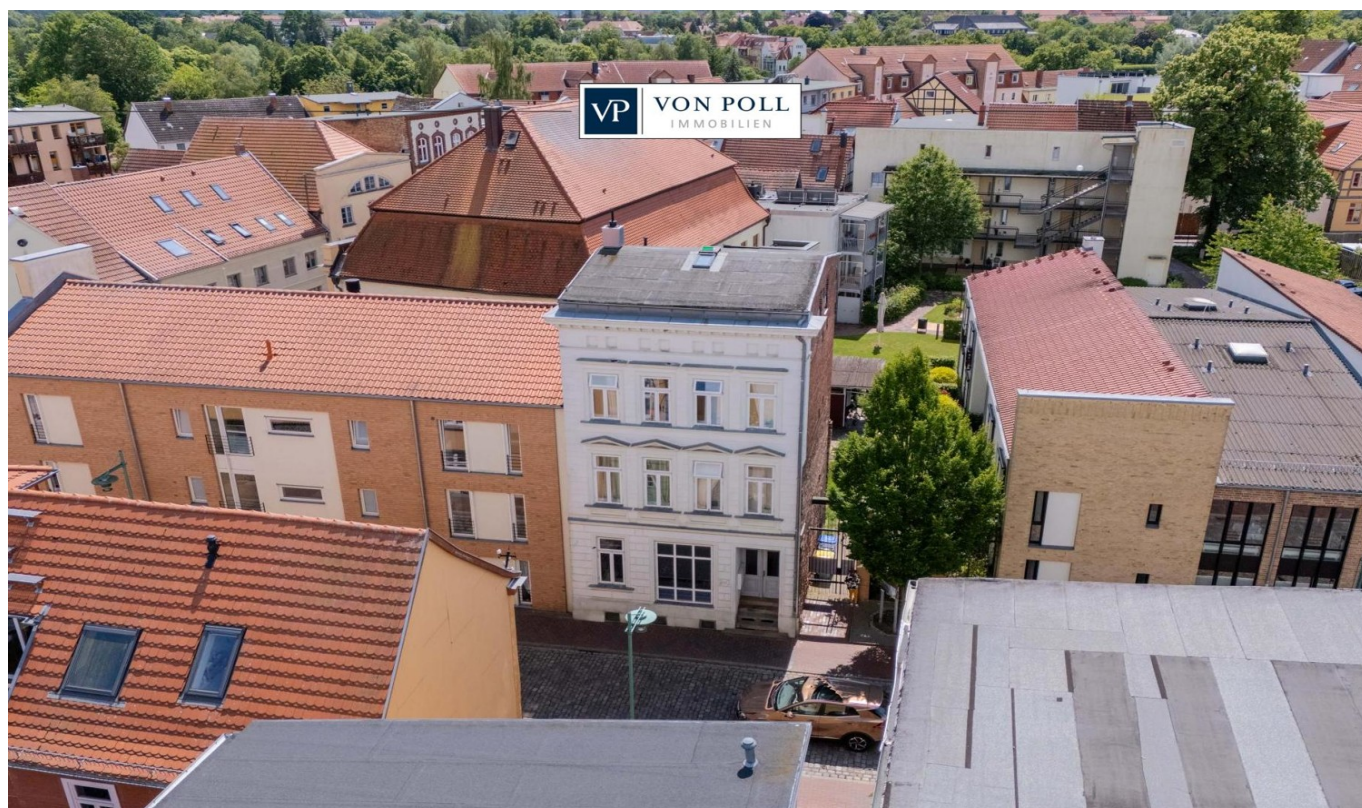


Güstrow

Attraktives Mehrfamilienhaus in zentraler Lage mit 5 Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 25092026



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280,25 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 212 m²

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25092026
Surface habitable	ca. 280,25 m ²
Pièces	9
Salles de bains	5
Année de construction	1890

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 280 m ²

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	134.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

La propriété



DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS IMMO (DEUTSCHLANDTEST.ORG)

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10 2023
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: 200 Immobilien
im Rostocker Markt
GÜLTIG BIS: 06/23

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
ServiceValue GmbH
11.06.2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung



CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Plans d'étage



WE1 EG



WE2 HOF



WE3 1. OG



WE4 2. OG



WE5 DG

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Une première impression

Sie suchen eine Immobilie mit Substanz, soliden Mieterträgen und Entwicklungspotenzial? Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus vereint all das – und mehr. In bester innerstädtischer Lage, nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt, erwartet Sie ein Anlageobjekt mit architektonischem Charme: Die elegante Stuckfassade ist ein Blickfang, ohne den Aufwand des Denkmalschutzes mit sich zu bringen.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten, verteilt auf rund 280 m² Wohnfläche. Zwei Wohnungen werden kurzfristig freigezogen, was Ihnen als Kapitalanleger die Möglichkeit gibt, Mietverhältnisse neu zu gestalten und die Mieteinnahmen an das aktuelle Marktniveau anzupassen.

Das Haus wurde zwischen 1991 und 1995 grundlegend saniert und wird seitdem laufend instand gehalten. Zwei der Wohneinheiten verfügen bereits über modernisierte Duschbäder, was die Attraktivität für Mieter zusätzlich steigert. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2013 sorgt für eine verlässliche und wirtschaftliche Wärmeversorgung.

Im Alltag besonders praktisch: Fahrradabstellmöglichkeiten im Außenbereich ergänzen das Angebot und machen das Objekt auch für urbane Zielgruppen – Singles, Paare oder kleine Familien – besonders interessant.

Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von 23.723 € und einem attraktiven Mietfaktor von ca. 14,7 präsentiert sich die Immobilie als solide Kapitalanlage mit stabiler Ertragslage. Dank der geplanten Freizüge und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in zentralen Lagen besteht weiteres Steigerungspotenzial.

Die Umgebung punktet mit kurzen Wegen zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Cafés und kulturellen Einrichtungen – eine Lage, die nicht nur Mieter, sondern auch Investoren überzeugt.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine ausgewogene Mischung aus Stabilität und Zukunftschancen. Ob als Ergänzung Ihres Bestands oder als strategischer Einstieg in den Immobilienmarkt: Hier investieren Sie in eine gepflegte Liegenschaft mit Entwicklungsmöglichkeiten in einer der gefragtesten Lagen der Stadt.

Gerne stellen wir Ihnen die vollständige Mietübersicht, Grundrisse und weitere Objektunterlagen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gern persönlich.

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Détails des commodités

- 5 Wohneinheiten verteilt auf ca. 280 m² Wohnfläche
- 2 Wohnungen werden kurzfristig freigezogen
- saniert zwischen 1991-1995, laufend Instand gehalten
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- elegante Stuckfassade als architektonisches Highlight (kein Denkmal!)
- 2 sanierte Duschbäder
- Gaszentralheizung aus 2013
- hervorragende innerstädtische Lage in Nähe des Marktes

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Tout sur l'emplacement

Güstrow ist eine idyllische Kleinstadt in Mecklenburg-Vorpommern, die sich durch ihren historischen Charme und ihre hohe Lebensqualität auszeichnet. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage und ist nur wenige Gehminuten vom historischen Marktplatz entfernt. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus der Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten der Stadt und der ruhigen, naturnahen Atmosphäre einer Kleinstadt.

Die Innenstadt von Güstrow beeindruckt durch eine gelungene Mischung aus traditioneller Architektur und modernen Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die das Leben in der Stadt bereichern. Auch kulturelle Angebote wie Museen, Theater und verschiedene Veranstaltungen machen Güstrow zu einem attraktiven Wohnort. Zudem sind Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitmöglichkeiten schnell erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Ein weiteres Highlight der Lage ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung von Güstrow. Die Autobahn A19 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen. Diese direkte Anbindung an die Autobahn sorgt für eine hohe Flexibilität im täglichen Pendelverkehr und bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung an die wichtigen Verkehrsachsen der Region.

Die zentrale Lage in Güstrow, die gute Anbindung an die A19 sowie die vielfältigen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem idealen Standort für Menschen, die das Leben in einer ruhigen, aber gut erschlossenen Kleinstadt schätzen. Hier verbinden sich die Vorteile einer idyllischen Umgebung mit der praktischen Nähe zu allen wichtigen städtischen Annehmlichkeiten und einer exzellenten Anbindung an die Region.

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25092026 - 18273 Güstrow

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com