

Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

RESERVIERT: Wertstables Wohn- und Geschäftshaus in 1A-Lage

Objektnummer: 25092018



KAUFPREIS: 1.699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 420,92 m² • ZIMMER: 35 • GRUNDSTÜCK: 923 m²

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

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

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

Auf einen Blick

Objektnummer	25092018
Wohnfläche	ca. 420,92 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	35
Baujahr	1910
Stellplatz	6 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.699.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 925 m ²
Gewerbefläche	ca. 504.52 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 925 m ²

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

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	145.95 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.11.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

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

Die Immobilie



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

Die Immobilie



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

Die Immobilie



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

Die Immobilie



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

Die Immobilie



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

Grundrisse





LEGENDE

01 Wohnung 2



LEGENDE

01 Wohnung 3

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

Ein erster Eindruck

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

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

Ausstattung und Details

- 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

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

Alles zum Standort

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.

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

Weitere Informationen

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.

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

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