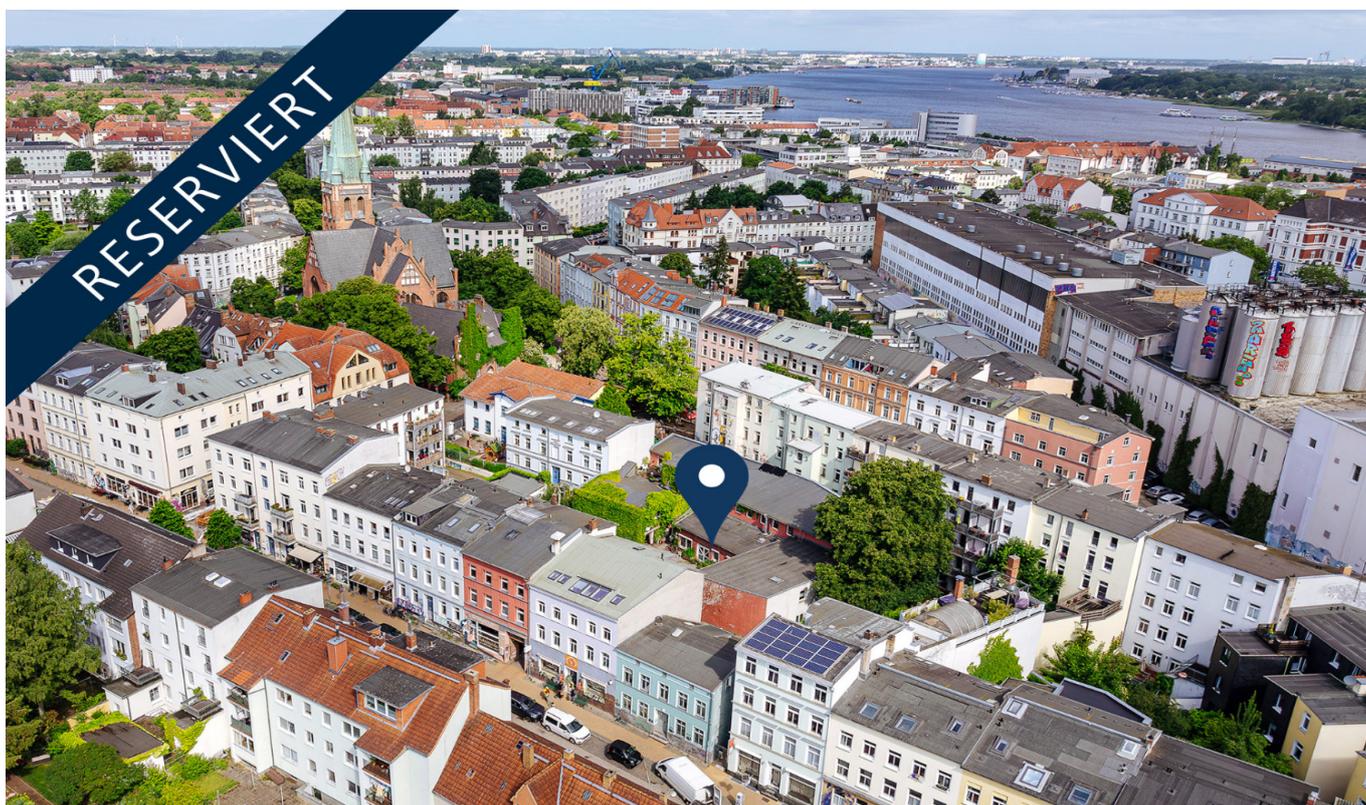


Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

# RESERVIERT: Wertstabiles Wohn- und Geschäftshaus in 1A-Lage

*Número de propiedad: 25092018*



PRECIO DE COMPRA: 1.699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 420,92 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 35 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 923 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25092018	Precio de compra	1.699.000 EUR
Superficie habitable	ca. 420,92 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	35	Espacio utilizable	ca. 925 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1910	Superficie comercial	ca. 504.52 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Superficie alquilable	ca. 925 m <sup>2</sup>

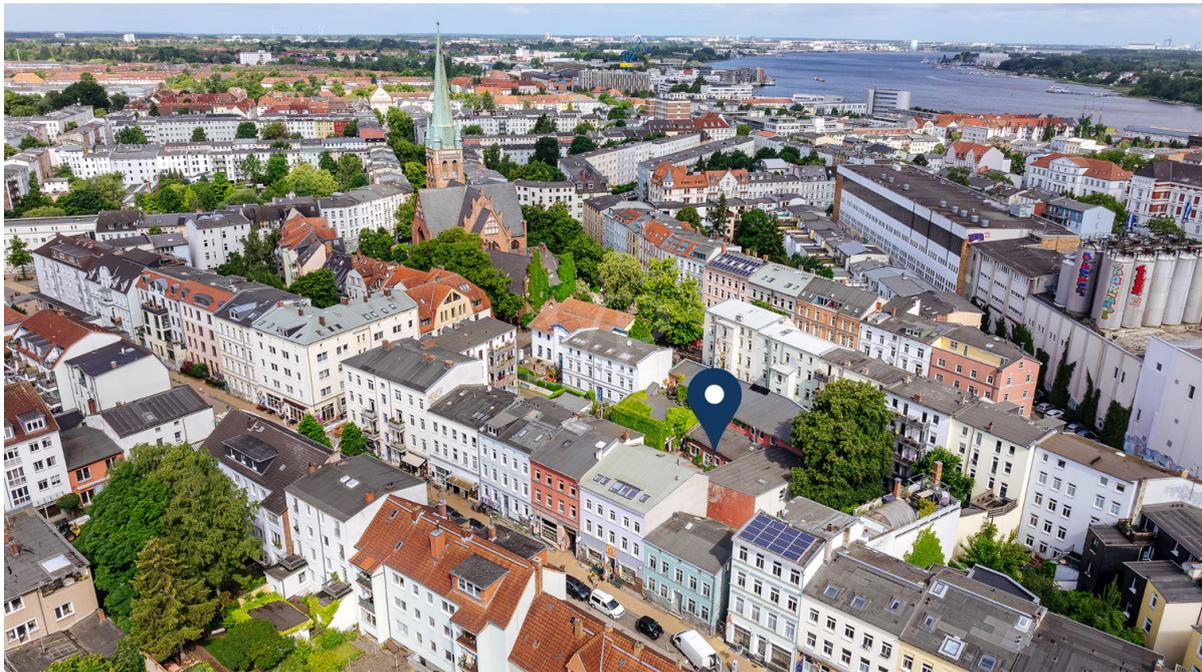
Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	145.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.11.2026	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1910

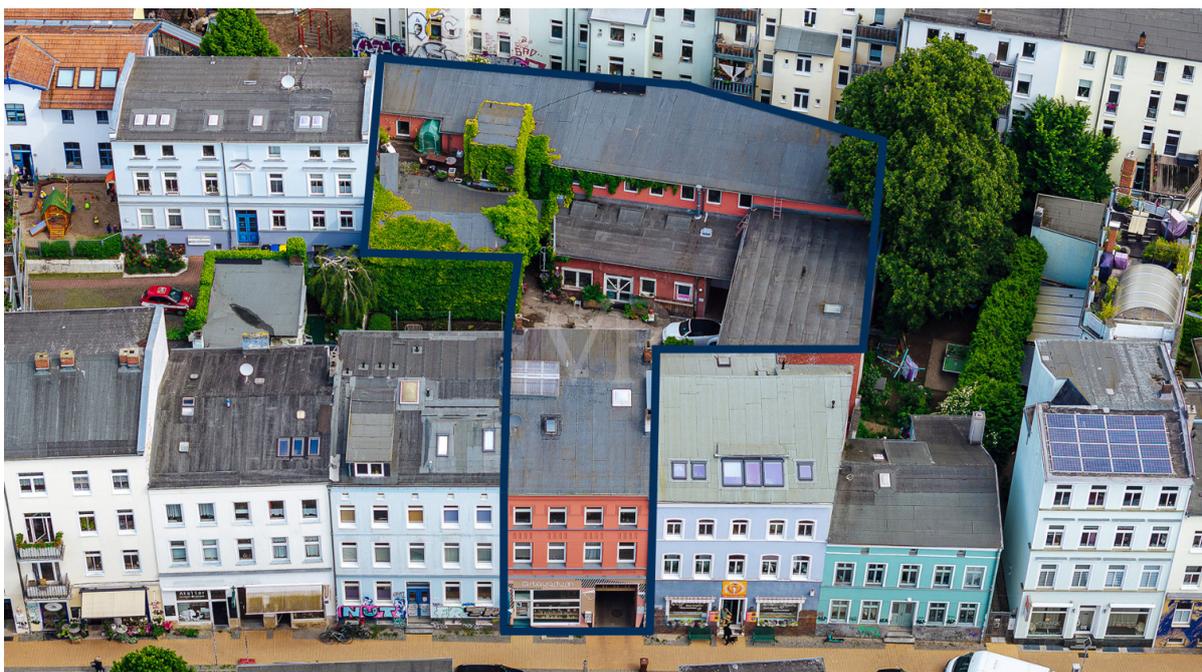
Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## La propiedad



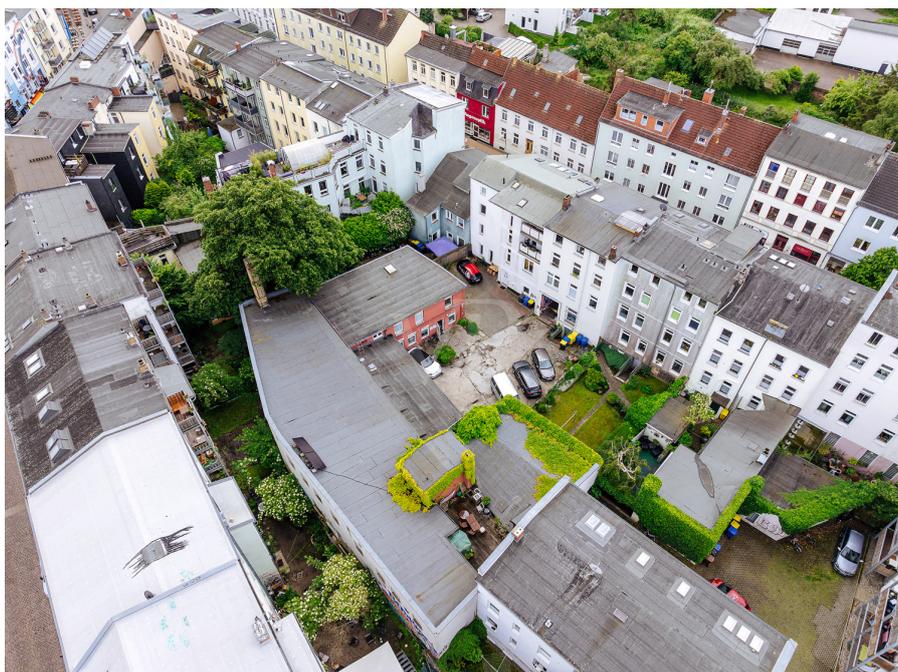
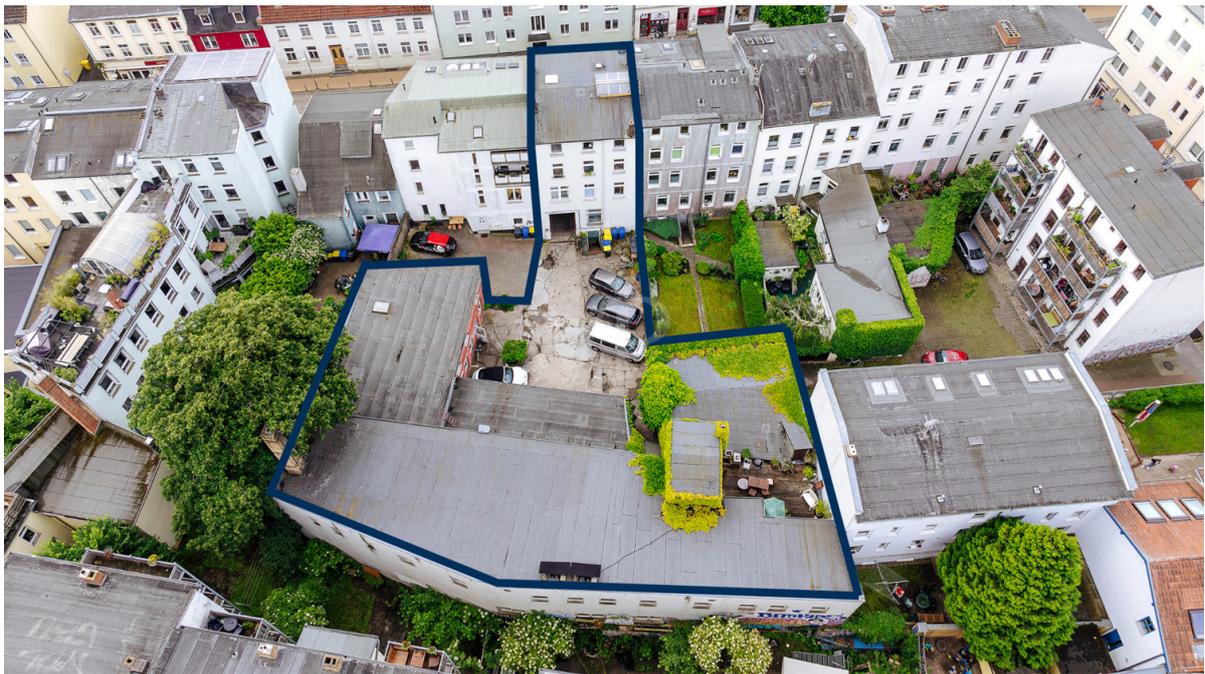
Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Planos de planta



### LEGENDE

01 Gewerbe 1



### LEGENDE

01 Wohnung 1



## LEGENDE

01 Wohnung 2



## LEGENDE

01 Wohnung 3

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup>, vier Gewerbeeinheiten sowie drei zugeordnete Lagerflächen. Insgesamt steht eine vermietbare Fläche von ca. 925 m<sup>2</sup> zur Verfügung – davon entfallen ca. 421 m<sup>2</sup> auf Wohnflächen und ca. 504 m<sup>2</sup> 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?€/m<sup>2</sup> und bei 6,14?€/m<sup>2</sup> 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 wertstabiles Investment mit Perspektive – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme um Ihnen die Immobilie und Ihre Möglichkeiten vollumfänglich vorstellen zu dürfen.

Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Detalles de los servicios

- bestehend aus Vorder- und Hinterhaus
- Insgesamt 4 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 3 Lagerflächen
- ca. 925 ?m<sup>2</sup> vermietbare Gesamtfläche:
- ca. 421?m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 504 ?m<sup>2</sup> Gewerbe- und Lagerflächen
- Aktuelle Jahresnettokaltmiete: ca. 81.900?€
- Durchschnittsmiete Wohnen: ca. 9,95?€/m<sup>2</sup>
- Durchschnittsmiete Gewerbe & Lager: ca. 6,14?€/m<sup>2</sup>
- 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

Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 145.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)