Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

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

CODE DU BIEN: 25092018

PRIX D'ACHAT: 1.699.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 420,92 m^2 • **PIÈCES:** 35 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 923 m^2

CODE DU BIEN: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

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

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25092018
Surface habitable	ca. 420,92 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	35
Année de construction	1910
Place de stationnement	6 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.699.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 925 m²
Espace commercial	ca. 504.52 m²
Espace locatif	ca. 925 m²

CODE DU BIEN: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.11.2026
Source d'alimentation	Gaz

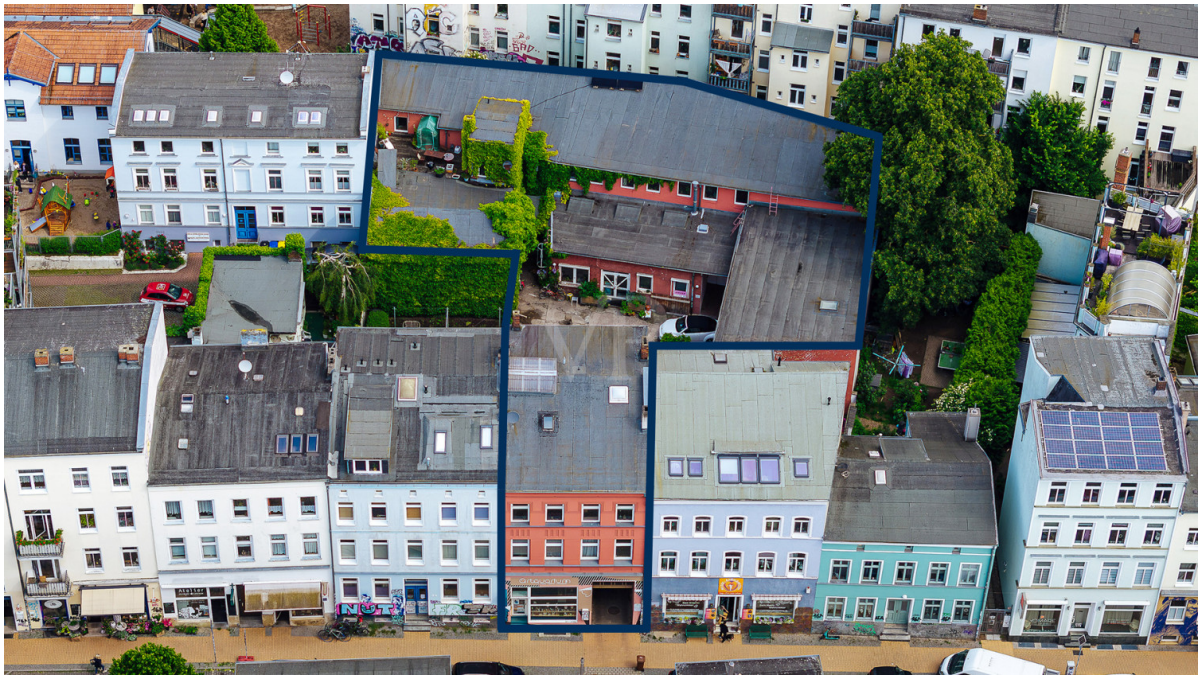
Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	145.95 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

Plans d'étage

LEGENDE

01 Wohnung 2

LEGENDE

01 Wohnung 3

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

Une première impression

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

CODE DU BIEN: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

Tout sur l'emplacement

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. Erholsame 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.

CODE DU BIEN: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25092018 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

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