

Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

# Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Gehlsdorf

*Número de propiedad: 25092013*



PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 313 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 867 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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

Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## De un vistazo

|                      |            |                                |             |
|----------------------|------------|--------------------------------|-------------|
| Número de propiedad  | 25092013   | Precio de compra               | 695.000 EUR |
| Superficie habitable | ca. 313 m² | Modernización / Rehabilitación | 2025        |
| Año de construcción  | 1930       | Estado de la propiedad         | cuidado     |
|                      |            | Método de construcción         | Sólido      |
|                      |            | Superficie alquilable          | ca. 313 m²  |
|                      |            | Características                | Balcón      |

Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Datos energéticos

|                                     |                    |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 13.03.2035         | Demanda de energía final                            | 189.90 kWh/m²a         |
|                                     |                    | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
|                                     |                    | Año de construcción según el certificado energético | 1930                   |

Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



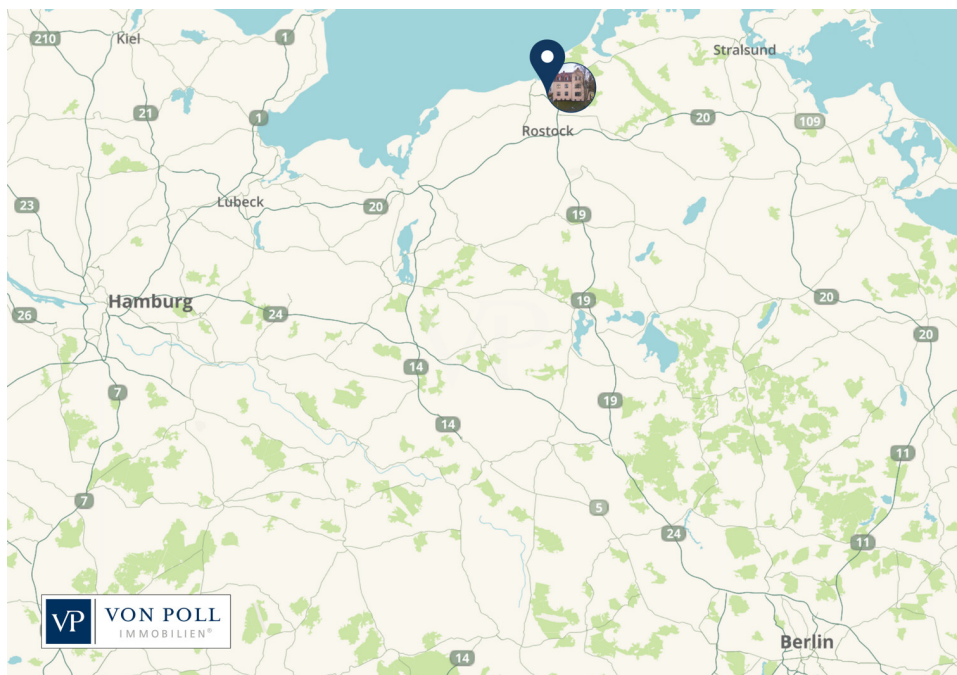
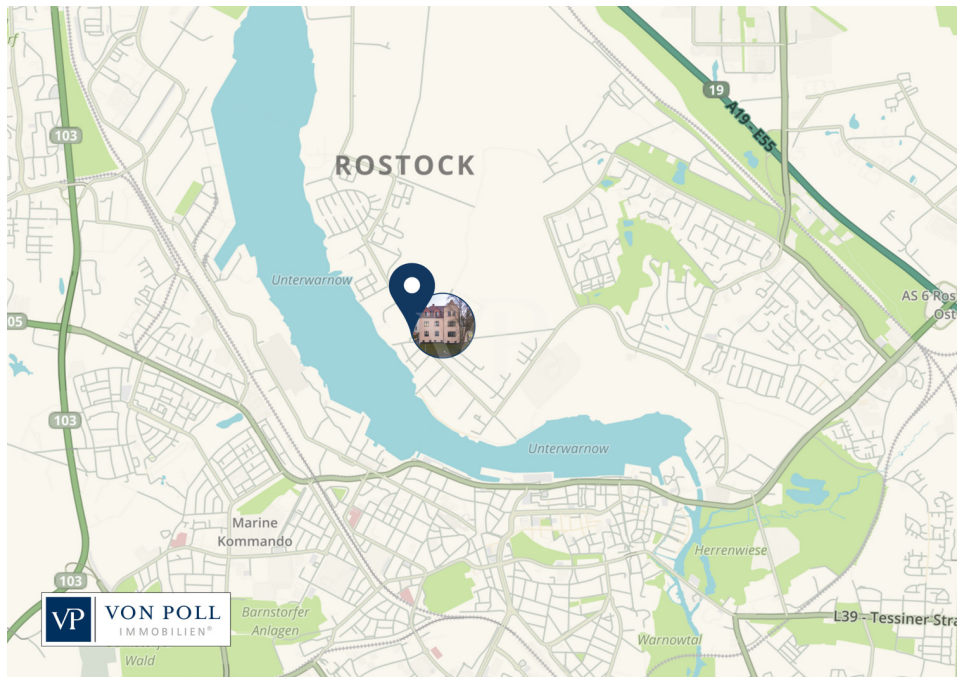
Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Una primera impresión

Inmitten des exklusiven Stadtteils Gehlsdorf erwartet Sie ein renditestarkes Mehrfamilienhaus mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Die begehrte Wohnlage direkt an der Warnow, die Nähe zur Rostocker Innenstadt und zur Ostseeküste garantieren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum – ideal für Kapitalanleger, die auf eine nachhaltige Investition setzen. Gehlsdorf zählt zu den bevorzugten Wohngebieten der Hansestadt und bietet eine einzigartige Mischung aus maritimem Flair, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Villen und modernen Wohnhäusern, was das Viertel besonders für Mieter mit gehobenen Ansprüchen attraktiv macht. Die hohe Lebensqualität sichert eine stabile Vermietbarkeit und langfristige Wertbeständigkeit Ihrer Investition. Das angebotene Mehrfamilienhaus überzeugt durch eine zeitlose Architektur und bietet gepflegten Wohnkomfort. Alle Wohneinheiten sind mit einer Gas-Tagenheizung ausgestattet und sprechen eine breite Zielgruppe an – von jungen Berufstätigen bis hin zu Familien und Singles. Aktuell liegt die Durchschnittsmiete bei 8,71 €/m<sup>2</sup> und bietet weiteres Mietsteigerungspotenzial. Die hervorragende Infrastruktur mit direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten macht das Objekt noch attraktiver. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine schnelle Anbindung an die Rostocker Innenstadt. Das Hanse Outlet und das Hansecenter in Bentwisch bieten zusätzliche Nahversorgungsmöglichkeiten, während der WIRO-Sportpark und die Warnemünder Ostseeküste für vielfältige Freizeitaktivitäten sorgen. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich eine werthaltige Kapitalanlage in einer der besten Lagen Rostocks. Die Kombination aus hoher Wohnqualität, starker Mietnachfrage und zusätzlichen Ertragspotenzialen macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer zukunftsicheren Investition. Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen und lassen Sie sich dieses attraktive Anlageobjekt nicht entgehen!

Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Detalles de los servicios

- 4 Wohneinheiten verteilt auf ca. 313 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 867 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 2x 4-Zimmer-Wohnung, 2-Zimmer-Wohnung, 1-Zimmer-Wohnung
- herausragende Lage im Zentrum von Gehlsdorf und in Warnownähe
- Gasetagenheizungen in jeder Wohneinheit erneuert
- Durchschnittsmiete beträgt 8,71 € / m<sup>2</sup>, somit ist Mietsteigerungspotenzial gegeben

Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Todo sobre la ubicación

Der exklusive Stadtteil Gehlsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock. Die direkte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum sowie zur Ostseeküste machen diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter mit gehobenen Ansprüchen. Gehlsdorf gilt seit langem als gehobenes Wohnviertel mit einer hochwertigen Bebauung, bestehend aus herrschaftlichen Villen und modernen Wohnhäusern. Die Uferpromenade mit Segelbooten und Yachten verleiht dem Stadtteil ein unverwechselbares maritimes Flair, das sowohl Einheimische als auch Zuzügler schätzen. Die hohe Lebensqualität und das grüne Umfeld sorgen für eine stabile Nachfrage nach Wohnraum – ein entscheidender Faktor für eine nachhaltige Kapitalanlage. Dank der hervorragenden Infrastruktur ist Gehlsdorf bestens an das Nahverkehrsnetz angebunden. Direkte Busverbindungen und eine Fährverbindung über die Warnow ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten wie ein Edeka, eine Poststelle und eine Apotheke sowie Schulen und Kitas befinden sich direkt im Stadtteil. Zusätzlich bietet das nahe gelegene Hanse Outlet und das Hansecenter in Bentwisch eine Vielzahl an weiteren Geschäften. Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind durch den großen WIRO-Sportpark sowie die Nähe zur Ostseeküste umfassend vorhanden – ein weiteres Plus für die hohe Wohnattraktivität. Auch das Ostseebad Warnemünde ist schnell über den Warnow-Tunnel erreichbar. Diese erstklassige Lage in Kombination mit einer stabilen Mietnachfrage bietet Kapitalanlegern eine sichere und renditestarke Investitionsmöglichkeit in einem der besten Wohnviertel Rostocks.

Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 189.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)