

Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

# Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Gehlsdorf

*Número da propriedade: 25092013*



PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 313 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 867 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Numa vista geral

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Número da propriedade | 25092013   |
| Área                  | ca. 313 m² |
| Ano de construção     | 1930       |

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Preço de compra           | 695.000 EUR |
| Modernização / Reciclagem | 2025        |
| Tipo de construção        | Sólido      |
| Área arrendáve            | ca. 313 m²  |
| Móveis                    | Varanda     |

Número da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Dados energéticos

|                                   |                  |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 13.03.2035       | Procura final de energia                                 | 189.90 kWh/m²a           |
|                                   |                  | Classificação energética                                 | F                        |
|                                   |                  | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1930                     |



Número da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## O imóvel





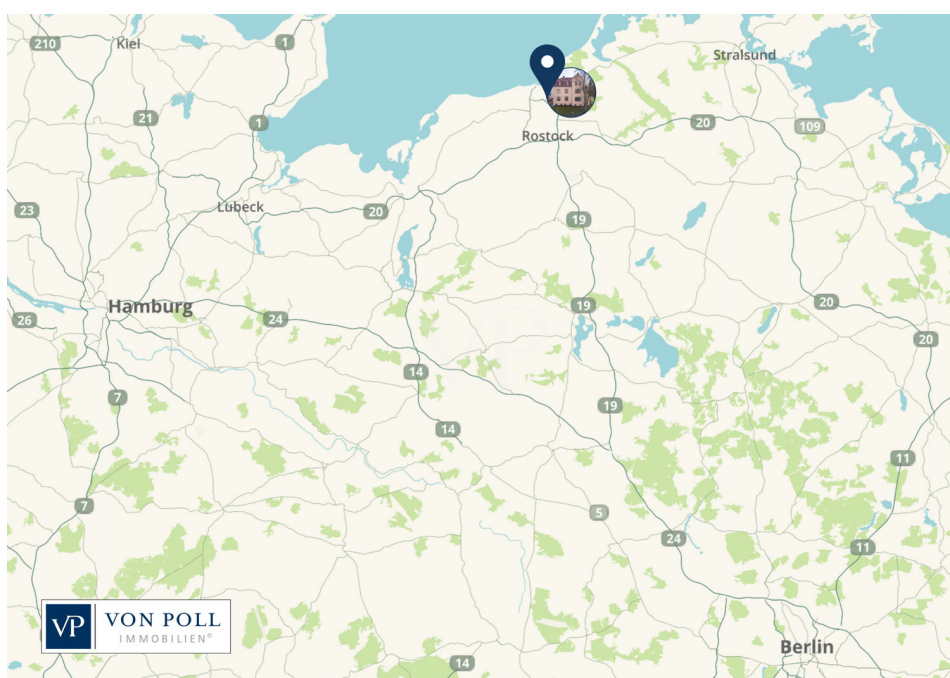
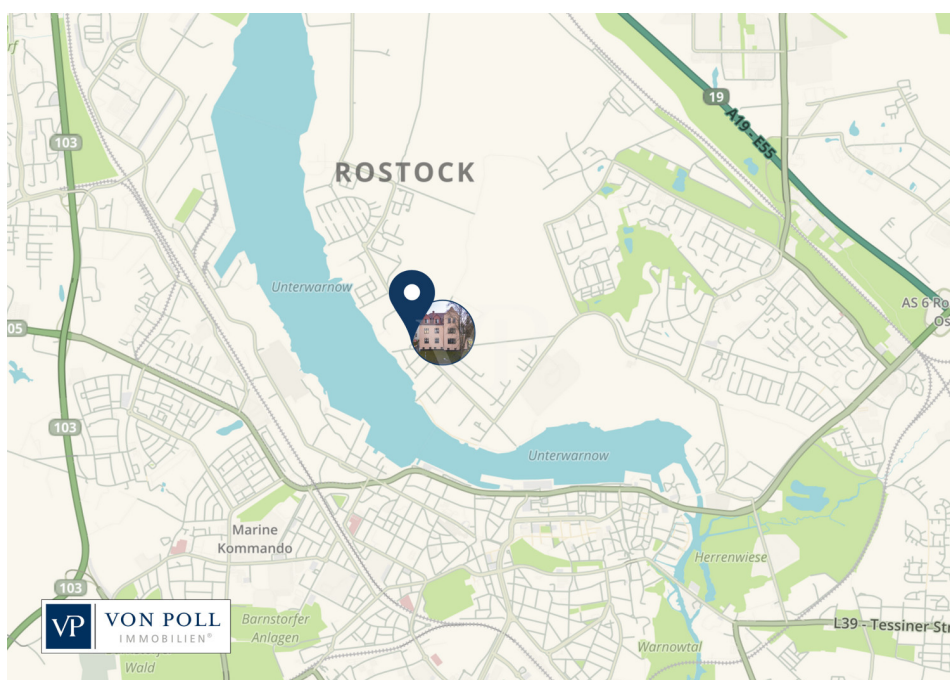
Número da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Outras informações

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 da propriedade: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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