

Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

# Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Gehlsdorf

CODE DU BIEN: 25092013



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 313 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 867 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25092013	Prix d'achat	695.000 EUR
Surface habitable	ca. 313 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Année de construction	1930	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisation / Rénovation	2025
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 313 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2035	Consommation finale d'énergie	189.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété



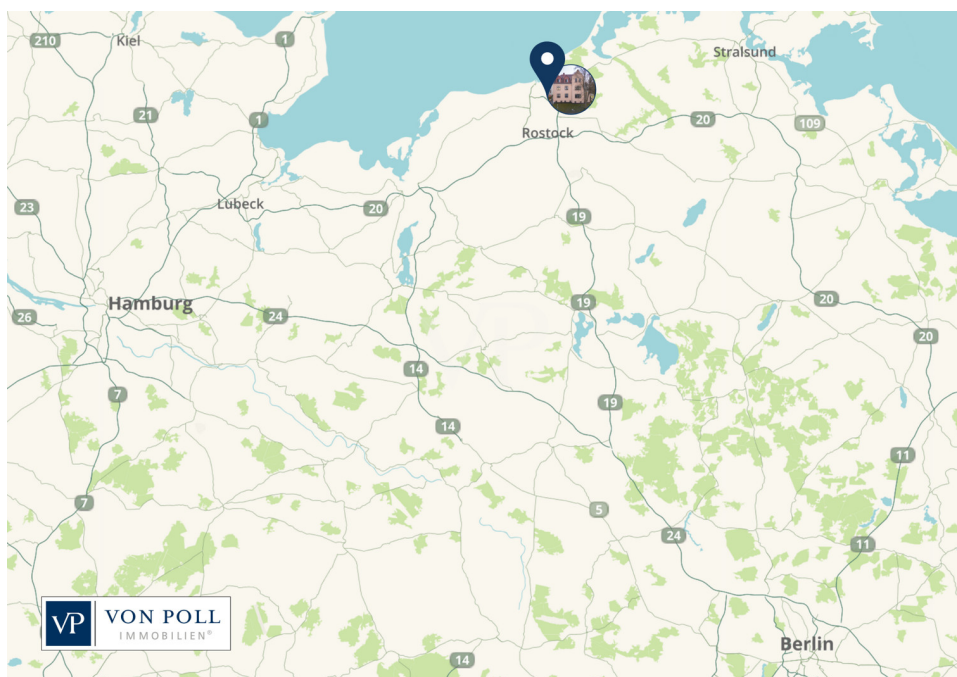
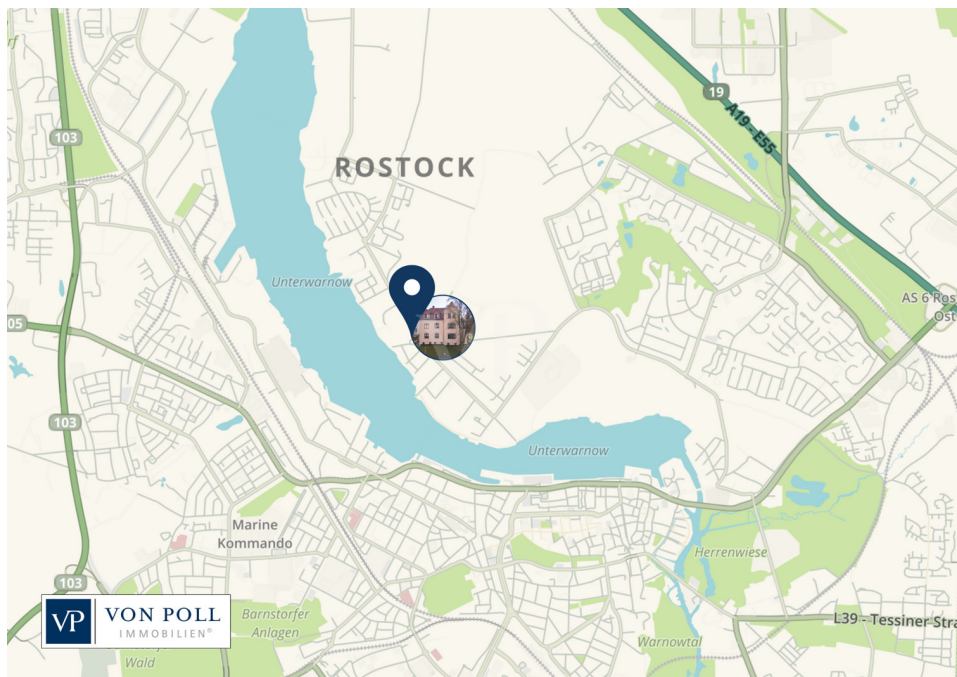
CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Une première impression

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 Gasheizung 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 zukunftssicheren Investition. Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen und lassen Sie sich dieses attraktive Anlageobjekt nicht entgehen!

CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 189.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.



CODE DU BIEN: 25092013 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a Rostock  
E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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