



Wir begleiten Sie!

... vom Traum bis zur
Schlüsselübergabe!

Verkaufsobjekt

Kaufpreis: **960.000,00 EUR**

Mehrfamilienhaus in Güstrow

Platz für Ihre Notizen

Ihr Ansprechpartner



Frau Luisa Lichtner

Tel.: 03843 / 776622

E-Mail: luisa.lichtner@immobilien-ehlers.de

Ihr Termin zur Besichtigung des Objektes:

Datum:

Uhrzeit:

Eckdaten

Objekttyp:	Anlageobjekt
Baujahr:	1880
Preis:	960.000,00 €
Preis/m²:	1.692,00 €
Käuferprovision:	7.14% inkl. MwSt.
Faktor-Ist:	20,96
Nettomiete Ist p.a.:	45.810,48 €
Ist-Rendite:	4,77 %
Wohnfläche:	567,29 m²
Grundstücksfläche:	473,00 m²
Wohneinheiten:	11
Anzahl der Stellplätze:	2
Vermietbare Fläche:	567,29 m²

Energieausweis

Baujahr:	1880
Verfügbarkeit des Energieausweises:	wird nicht benötigt

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

Beschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus befindet sich in attraktiver Lage der historischen Barlachstadt Güstrow und vereint den besonderen Charakter eines denkmalgeschützten Altbaus mit einer soliden und fortlaufend modernisierten Bausubstanz. Die Stadt Güstrow überzeugt durch ihre reizvolle Kombination aus historischer Architektur, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Als eine der bedeutenden Städte Mecklenburg-Vorpommerns bietet Güstrow eine hohe Lebensqualität, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Rostock und Schwerin. Besonders die historische Altstadt, das Schloss Güstrow sowie die zahlreichen Seen und Grünanlagen machen den Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv.

Das um ca. 1880 errichtete Mehrfamilienhaus steht auf einem ca. 473 m² großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 567,62 m², verteilt auf insgesamt 11 Wohneinheiten. In den Jahren 1993 bis 1995 erfolgte eine umfassende Grundsanierung des Gebäudes, wodurch der historische Charakter erhalten und gleichzeitig eine zeitgemäße Nutzung ermöglicht wurde. Weitere Modernisierungsmaßnahmen wurden kontinuierlich durchgeführt. So entstanden in den Jahren 2014/2015 vier Balkone, die den Wohnwert der entsprechenden Einheiten deutlich steigern. Im Jahr 2019 wurden zudem die Fenster auf der Westseite erneuert sowie die Vorderfassade modernisiert.

Die Aufteilung des Hauses gestaltet sich äußerst vielseitig. Im Souterrain befindet sich eine Wohneinheit mit ca. 57 m² Wohnfläche. Das Erdgeschoss beherbergt insgesamt vier Einheiten, darunter eine klassische Zweiraumwohnung sowie drei Wohnungen, die zuletzt als Ferienwohnungen genutzt wurden. Diese können selbstverständlich weiterhin als Ferienwohnungen betrieben oder alternativ regulär vermietet werden, wodurch sich zusätzliche Flexibilität für den zukünftigen Eigentümer ergibt. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 57 m² und 81 m². Das Dachgeschoss verfügt ebenfalls über drei Wohnungen mit Größen zwischen ca. 27 m² und 51 m².

Das Objekt ist vollständig unterkellert. Den Mietern stehen separate Mieterkeller sowie ein Gemeinschaftskeller zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Garagen auf dem Grundstück, einen Wäscheplatz im Innenhof sowie eine kleine Terrasse.

Bei einer Vollvermietung aller Einheiten erzielt das Objekt jährliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. 45.810,48 €. Die drei zuletzt als Ferienwohnungen genutzten, vollmöblierten Einheiten im Erdgeschoss stehen derzeit leer und bieten dem zukünftigen Eigentümer ein attraktives Maß an Flexibilität. Eine klassische Wohnraumvermietung ist ebenso möglich wie eine erneute Nutzung im Rahmen der Ferienvermietung. Insbesondere die touristisch interessante Lage in der historischen Barlachstadt eröffnet hierbei Potenzial für deutlich höhere Mieteinnahmen im Vergleich zur regulären Vermietung. Dadurch ergeben sich interessante Entwicklungsmöglichkeiten und individuelle Nutzungskonzepte für Kapitalanleger.

Aufgrund des Denkmalschutzes ist für dieses Objekt kein Energieausweis erforderlich. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Kapitalanlage mit historischem Flair, solider Vermietbarkeit und weiterem Entwicklungspotenzial in gefragter Lage von Güstrow.

interne Nummer

Interne Nr.: 26-303 P

Eindrücke



Hausansicht



Wohnzimmer Whg. 1



Schlafzimmer Whg. 1



Bad Whg. 1

Eindrücke



Ferienwohnung 1



Bad Ferienwohnung 1



Küche Ferienwohnung 1



Ferienwohnung 2

Eindrücke



Küche Ferienwohnung 2



Bad Ferienwohnung 2



Heizungskeller



Keller

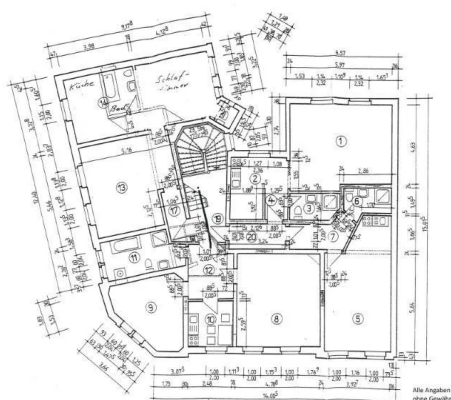
Eindrücke



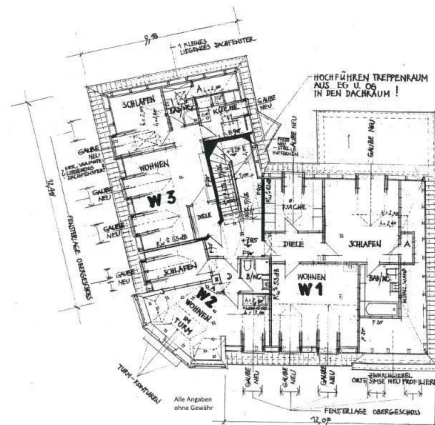
Hausansicht hinten



Grundstück

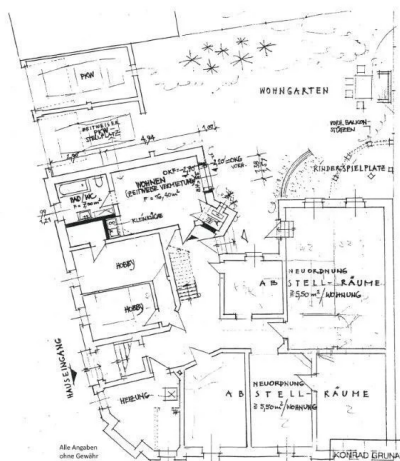


Grundriss Obergeschoss

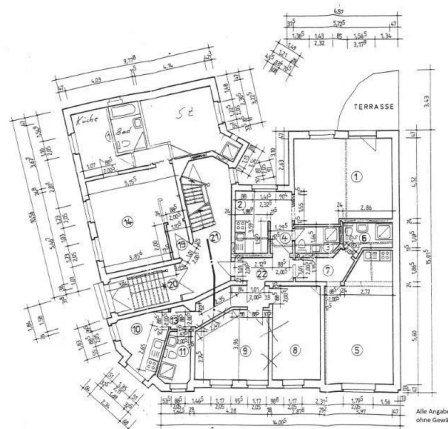


Grundriss Dachgeschoss

Eindrücke



Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss

Anbieterdaten

ImmobilienBüro Ehlers

Inh. Lars Ehlers

Gleviner Straße 33

18273 Güstrow

Telefon: 03843-776622

Fax: 03843-776621

E-Mail: info@immobilien-ehlers.de

Web: www.immobilien-ehlers.de

Bürozeiten: Montag bis Donnerstag 09:00 - 17:00 Uhr, Freitag 09:00 - 15:00 Uhr, oder nach Absprache

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Das ImmobilienBüro Ehlers ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt das ImmobilienBüro Ehlers grundsätzlich nicht teil. Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <https://www.ombudsmann-immobilien.net>.

Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Landkreis Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow

USt-IdNr.: DE227038229

Rechtsform: Einzelunternehmen

Inhaber: Lars Ehlers

Inhaltlich verantwortlich gem. §55 Abs. 2 RStV: Lars Ehlers