



Wir begleiten Sie!

... vom Traum bis zur
Schlüsselübergabe!

Verkaufsobjekt

Kaufpreis: **985.000,00 EUR**

Attraktives Mehrfamilien- und Geschäftshaus im Zentrum von Güstrow

Platz für Ihre Notizen

Ihr Ansprechpartner



Herr Lars Ehlers

Tel.: 03843 / 776622

E-Mail: info@immobilien-ehlers.de

Ihr Termin zur Besichtigung des Objektes:

Datum:

Uhrzeit:

Eckdaten

Objekttyp:	Anlageobjekt
Baujahr:	2003
Preis:	985.000,00 €
Preis/m²:	1.649,00 €
Provisionshinweis:	Keine Käuferprovision
Faktor-Ist:	18,91
Faktor-Soll:	18,91
Nettomiete Ist p.a.:	52.092,00 €
Nettomiete Soll p.a.:	52.092,00 €
Ist-Rendite:	5,29 %
Soll-Rendite:	5,29 %
Wohnfläche:	597,29 m²
Grundstücksfläche:	647,00 m²
Wohneinheiten:	2
Gewerbeeinheiten:	3
Gesamteinheiten:	5
Vermietbare Fläche:	597,29 m²

Energieausweis

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Baujahr:	2003
Verfügbarkeit des Energieausweises:	liegt vor
Energieeffizienzklasse:	B
Endenergieverbrauch:	72,60 kWh/(m²·a)
Wesentlicher Energieträger:	Gas

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

Beschreibung

Im Herzen von Güstrow präsentiert sich dieses im Jahr 2003 errichtete Mehrfamilien- und Geschäftshaus als interessante und renditestarke Immobilie für Kapitalanleger. Das zentral gelegene Objekt verbindet mehrere Gewerbeeinheiten mit zwei attraktiven Wohneinheiten und bietet damit eine vielseitige und solide Nutzungsmischung. Durch die zentrale Lage, die vorhandenen Stellplätze sowie die vollständig vermieteten Flächen eignet sich die Immobilie besonders für Anleger, die Wert auf eine langfristig vermietete und gut strukturierte Kapitalanlage legen.

Das Gebäude verfügt über insgesamt drei Gewerbeeinheiten und zwei Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine kleinere Gewerbeeinheit mit einer Fläche von ca. 119 m². Eine weitere, großzügig dimensionierte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 252 m² erstreckt sich über zwei Etagen und bietet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im 1. Obergeschoss befindet sich zudem eine weitere Gewerbeeinheit mit ca. 58,33 m².

Im 2. Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Wohneinheiten zur Verfügung. Die größere Wohnung verfügt über ca. 97,23 m² Wohnfläche und ist als großzügige 4-Raum-Wohnung konzipiert. Ergänzt wird das Wohnangebot durch eine ca. 70,73 m² große 2-Raum-Wohnung. Die Wohnungen bieten attraktive Grundrisse.

Das Objekt ist vollständig unterkellert. Den Mietern stehen dort diverse Archiv- und Lagerräume zur Verfügung, die zusätzlichen praktischen Mehrwert schaffen. Das ca. 647 m² große Grundstück bietet darüber hinaus vorhandene Stellplätze und rundet das Angebot funktional ab.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage mitten in Güstrow. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen erreichbar. Die innerstädtische Lage sorgt für eine gute Erreichbarkeit und macht die Gewerbe- und Wohneinheiten gleichermaßen attraktiv für Mieter.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erzielt jährliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. 52.092 €. Damit bietet das Objekt eine bereits etablierte Vermietungssituation und laufende Einnahmen ohne aktuell vorhandenen Leerstand.

interne Nummer

Interne Nr.: 26-306 P

Eindrücke



Hausansicht



Erdgeschoss Gewerbe



Gewerbe Küche



Gewerbe WC

Eindrücke



1. Obergeschoss Gewerbe



Gewerbe Flur



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss Wohnung

Eindrücke



2. Obergeschoss Wohnung



Hausflur

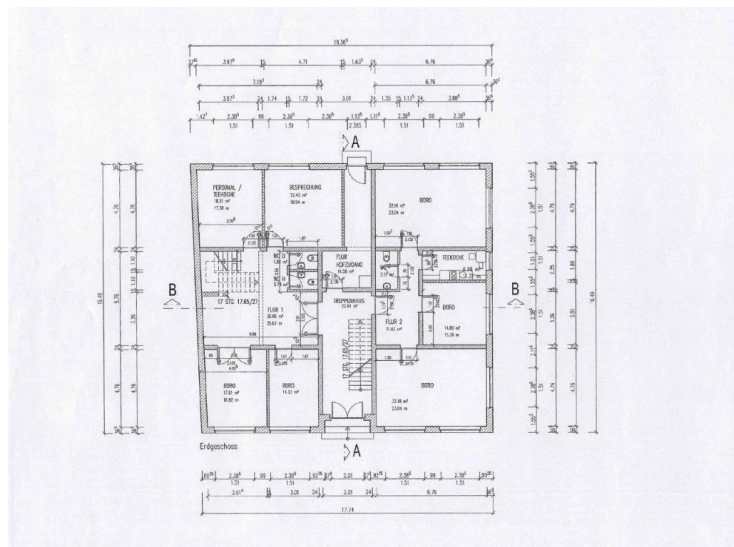


Hausansicht hinten

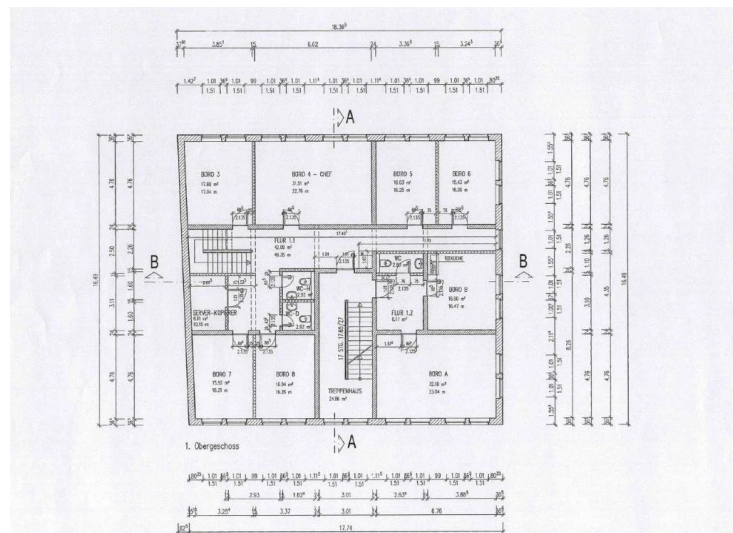


Stellplätze

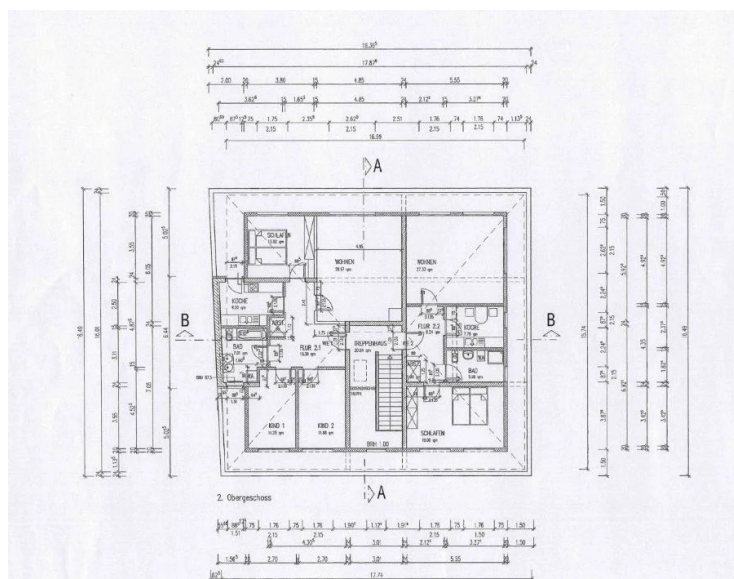
Eindrücke



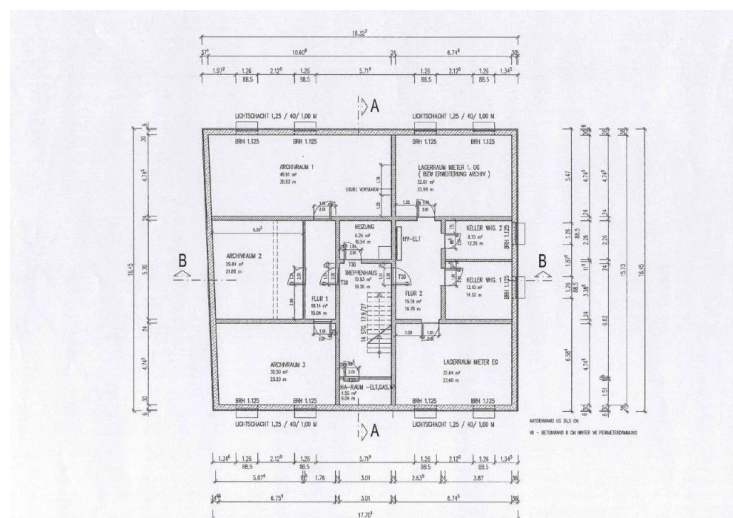
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

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