

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



## Wir begleiten Sie!

... vom Traum bis zur  
Schlüsselübergabe!

### Verkaufsobjekt

Kaufpreis: **465.000,00 EUR**

**Zentral und vielfältig: Wohnen und Gewerbe auf einem Güstrower Stadtgrundstück**

Platz für Ihre Notizen


Ihr Ansprechpartner



**Frau Luisa Lichtner**

Tel.: +49 3843 776622

Fax: +49 3843 776621

E-Mail: [luisa.lichtner@immobilien-ehlers.de](mailto:luisa.lichtner@immobilien-ehlers.de)

Ihr Termin zur Besichtigung des Objektes:

Datum:

Uhrzeit:

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow

### Daten im Überblick


Online-Nr:	10127174
Kauf/Miete:	Kauf
Typ:	Wohn-/Geschäftshaus
Kaufpreis:	465.000,00 EUR
Zzgl. Käuferprovision:	7.14% (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

### Flächen/Räume

Wohnfläche:	470,00 m <sup>2</sup>
Grundstück:	1.089,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	9

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

### Energiepass

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart:	Wohngebäude
Endenergiebedarf:	127.8 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Energieeffizienzklasse:	
Energieträger:	Erdgas
Baujahr lt. Energieausweis:	1998

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow

## Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen ein interessantes Wohn- und Geschäftshaus, das sich auf einem Grundstück mit eigenem Innenhof und geschlossener Torauffahrt befindet – zentral gelegen in Güstrow nahe den Wall-Anlagen. Dieses Stadtgrundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine vielversprechende Renditeperspektive. Das Anwesen besteht aus einem Wohnhaus mit 170 m<sup>2</sup> Fläche (Neubau 1998) und zwei Sonnenterrassen im Innenhof. Im Erdgeschoss des Wohnhauses befinden sich drei Zimmer mit Zugängen zu den Terrassen, eine Küche (ebenfalls mit Terrassenzugang) und ein Gästebadezimmer. Im Obergeschoss gibt es ein geräumiges Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer. Das Obergeschoss ist mit hochwertigem Parkett (amerikanische Nussbaum-Diele) ausgestattet, und eine Wendetreppe verbindet die Etagen. Das angrenzende Geschäftshaus, saniert im Jahr 2010 (ehemaliges Güstrower "Hansabad"), umfasst 300 m<sup>2</sup> und ist in drei Bereiche unterteilt: zwei Wohnungen (40 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup>) und einen großen Geschäftsbereich (210 m<sup>2</sup>). Die Wohnungen können zusammengelegt oder getrennt genutzt werden, da sie über zwei Eingänge, zwei Bäder und eine Gemeinschaftsküche verfügen. Der Geschäftsbereich umfasst einen Empfangsbereich, zwei Büros, eine geräumige Werkstatt, eine Küche und zwei WCs (Damen/Herren). Alle Bereiche sind über separate Eingänge erreichbar. Das 1.089 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine automatische Toreinfahrt und neun PKW-Stellplätze für Wohn- und Geschäftshaus, zwei Terrassen und eine Brücke zu den Wallanlagen. Eine vollständige Netzwerkinfrastruktur verbindet beide Häuser über einen IT-Zentral-Schaltschrank. Eine zentrale Heizungs- und Elektroanlage (2015) versorgt beide Häuser, und der zentrale Keller bietet Platz für einen Waschmaschinenbereich mit separater Ablesung aller Bereiche. Außenbeleuchtung und zentrale Alarmanlagen sorgen für zusätzliche Sicherheit. Die zentrale Lage bietet gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und eine bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums und aller wichtigen Einrichtungen in Güstrow. Für Investoren eröffnet dieses Grundstück eine vielversprechende Gelegenheit: Das Wohnhaus wird leer übergeben, und das Geschäftshaus bietet Potenzial für zusätzliche Mieteinnahmen – sei es in Form von Wohnungen oder einer Gewerbeeinheit. Die flexible Nutzungsmöglichkeit des gesamten Objekts bietet Investoren die Chance, das Anwesen individuell zu gestalten und zu entwickeln, um attraktive Erträge zu erzielen.

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow

## Eindrücke



Wohn- und Geschäftshaus vom Innenhof



Wohnhaus



Geschäftshaus



Wohnzimmer

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Schlafzimmer



Dachgeschoss



Bad



Geschäftshaus

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Geschäftshaus



Eingangsbereich Geschäftshaus



Werkstatt



Werkstatt

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Büro



Büro



WC



WC

Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow



Heizung



Einfahrt



Gleviner Straße 33 in 18273 Güstrow

## Anbieterdaten

### IMMOBILIENBÜRO EHLERS

Inh. Lars Ehlers

Gleviner Straße 33

18273 Güstrow

Telefon: 03843 776622

Fax: 03843 776621

E-Mail: [info@immobilien-ehlers.de](mailto:info@immobilien-ehlers.de)

Web: [www.immobilien-ehlers.de](http://www.immobilien-ehlers.de)

**Bürozeiten:** Mo bis Do 9.00 - 17.00 Uhr, Fr 9.00 - 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: Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung durch den 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