

# Exposé

## Wohnung in Rostock

**2-Zimmer-ETW von 1996 – Bahnhofsnähe & in wenigen Minuten per Rad in der Rostocker City**



Objekt-Nr. OM-446772

### Wohnung

Verkauf: **196.000 €**

18059 Rostock  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	45,51 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1996 in der Schwaaner Landstraße, 18059 Rostock. Das Gebäude wird sowohl von Eigentümern als auch Mietern bewohnt und befindet sich in einem kontinuierlich instand gehaltenen Gesamtzustand.

Die Wohnung ist seit 2015 zuverlässig vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 440 € für die Wohnung sowie 20 € für den Stellplatz. Seit Beginn des Mietverhältnisses wurde keine Mieterhöhung vorgenommen. Damit eignet sich das Objekt sowohl als solide Kapitalanlage mit langfristiger Vermietungshistorie als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum sowie die Nutzung eines gemeinschaftlichen Fahrradkellers. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich innerhalb der Wohnung.

## Ausstattung

- Baujahr 1996, laufend instand gehalten
- 1. Obergeschoss
- 2 Zimmer, Küche, Bad
- Guter Gesamtzustand
- Kellerraum inklusive
- Fahrradkeller vorhanden
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Seit 2015 zuverlässig vermietet
- Keine Mieterhöhung seit Mietbeginn
- Geeignet als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie liegt in der Schwaaner Landstraße im südlichen Stadtbereich von Rostock, einem gut angebundenen und beliebten Wohngebiet. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Rostocker Innenstadt, die bequem per Fahrrad in kurzer Zeit erreicht wird.

Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, medizinische Versorgung sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Lage bietet damit eine attraktive Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und ruhigem Wohnumfeld.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,08 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Kfz Stellplatz