IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Historisches Stadthaus im Herzen von Güstrow



Objekt: IKN-2263 | 18273 Güstrow

Objekttyp	Stadthaus	Baujahr	1931
Wohnfläche	ca. 305 m²	Zustand	Gepflegt
Nutzfläche	ca. 135 m²	Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Anzahl Zimmer	10	wesentlicher Energieträger	Gas
Anzahl Badezimmer	2		
Grundstücksgröße	ca. 357 m²	Kaufpreis	479.000,00 €
Anzahl sep. WC	2	Außen-Provision	3,57 %

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN KONTOR NORD

Beschreibung

Dieses charaktervolle Stadthaus, welches im Jahr 1932 fertiggestellt wurde, vereint die klare, funktionale Formensprache des Bauhausstils mit der Solidität klassischer Massivbauweise. Geradlinige Architektur, großzügige Fensterflächen und ein durchdachtes Raumkonzept prägen das Erscheinungsbild und schaffen ein helles, offenes Wohnambiente mit zeitloser Eleganz und nachhaltiger Wertbeständigkeit. Besonders hervorzuheben ist das nahezu original erhaltene Treppenhaus, das durch ein großes Oberlicht eindrucksvoll belichtet wird und dem Haus einen besonderen architektonischen Charakter verleiht.

Auf einem ca. 356 m² großen Grundstück erstreckt sich eine Gesamtwohnfläche von rund 303,53 m² sowie zusätzliche Nutzflächen von ca. 136,31 m². Die Immobilie bietet eine vielseitige Nutzungsperspektive und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Das Erdgeschoss ist als Gewerbeeinheit mit ca. 74 m² vermietet und generiert bereits laufende Einnahmen, während die oberen Etagen großzügigen Wohnraum bieten.

Insgesamt stehen ca. 10 Zimmer zur Verfügung, die sich funktional und flexibel auf die Etagen verteilen: Im 1. Obergeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit klassischer Flügeltür zum Herrenzimmer mit Kamin einen repräsentativen Mittelpunkt. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche und ein Arbeitszimmer. Das 2. Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer, ein Kinderschlafzimmer, ein Gästezimmer sowie zwei Tageslichtbäder und einen Süd-Balkon. Im Dachgeschoss befinden sich zwei bereits ausgebaute Zimmer sowie zwei weitere Räume mit Ausbaureserve. Die Wohnräume sowie das Treppenhaus im 1. und 2. Obergeschoss sind mit hochwertigen Pitchpine-Dielen ausgestattet und unterstreichen den stilvollen Altbaucharakter.

Das Raumangebot wird durch die gewerblich genutzte Einheit im Erdgeschoss mit zwei großen Räumen ergänzt.

Im Kellergeschoss stehen vier Räume mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung, von denen einer als Heizungsraum dient. Die moderne Gasheizung ist mit einem 150-Liter-Warmwasserspeicher ausgestattet. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als durchdachtes und großzügiges Stadthaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und weiterem Entwicklungspotenzial.

Einzelne Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) nachbearbeitet, um die Licht- und Belichtungsverhältnisse zu optimieren. Die baulichen Gegebenheiten und die tatsächlichen räumlichen Verhältnisse wurden dabei nicht verändert

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Barlachstadt Güstrow, einer charmanten Kreisstadt im Herzen Mecklenburg-Vorpommerns. Die Stadt zeichnet sich durch ihre historische Altstadt mit gut erhaltenen Backsteinbauten, das beeindruckende Schloss Güstrow sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot aus.

Güstrow bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und gastronomischen Einrichtungen. Der zentrale Bahnhof gewährleistet eine gute Anbindung in Richtung Rostock, Berlin und Hamburg, sodass auch Pendler von der Lage profitieren.Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und urbaner Nähe macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Die Umgebung ist geprägt von einer naturnahen Landschaft mit Seen, Wäldern und weitläufigen Grünflächen, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Gleichzeitig verbindet Güstrow ruhiges Wohnen mit der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region und bietet damit eine attraktive Mischung aus Lebensqualität und guter Erreichbarkeit.

Ausstattung Beschreibung

Objekt und Bauweise
- Massivbauweise
- Bauantrag 1931, Rohbauabnahme 1932
- Gesamtes Gebäude steht unter Denkmalschutz
- Grundstücksgröße 356 m²

Flächen und Aufteilung
- Wohnfläche ca. 303,53 m² (ohne Gewerbeeinheit)
- Gewerbefläche ca. 74 m², derzeit vermietet
- Zusätzliche Nutzfläche ca. 136,31 m²
- Insgesamt ca. 10 Zimmer
- Vollunterkellert mit vier Räumen
- Teilweise ausgebautes Dachgeschoss mit Ausbaureserve

Modernisierungen und Haustechnik
- 1995: Erneuerung der Fenster
- 1995: Erneuerung der Elektroleitungen
- 1995: Erneuerung der Sanitärleitungen
- 2023: Neuer Zählerschrank
- 2023: Erneuerung der Dacheindeckung

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

• 2025: Erneuerung der Gasheizung mit 150-Liter-Warmwasserspeicher
• Photovoltaikanlage mit Speicher
• Glasfaseranschluss im Erdgeschoss und Kabelanschluss

Wohnkomfort und Innenausstattung
• Einbauküche im 1. Obergeschoss (Baujahr 2021)
• Kamin im Herrenzimmer im 1. Obergeschoss
• Pitchpine-Dielen in den Wohnräumen und im Treppenhaus des 1. und 2. Obergeschosses
• Süd-Balkon im 2. Obergeschoss
• Zwei Tageslichtbäder im 2. Obergeschoss
• Treppenlift vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss
• Historisches Treppenhaus mit großem Oberlicht

Gewerbliche Nutzung
• Vermietete Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
• Gewerbefläche ca. 74 m²
• Zwei großzügige Räume
• Bereits vorhandene Mieteinnahmen

Außenbereich und Nebenflächen
• Kleines Gartenhäuschen
• Garage / Stellplatz

Sonstige Angaben

Haftungsausschluss: Die hier gemachten Angaben zur Immobilie beziehen sich größtenteils auf Angaben des Eigentümers, die Firma Immobilien Kontor Nord übernimmt für die Richtigkeit der Angaben keine Haftung. Alle Angaben sind durch den Interessenten/ Käufer selbst zu prüfen. Bei den Maßangaben der Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um ca.-Angaben, welche durch den Interessenten/ Käufer bauseits zu prüfen sind. Es handelt sich nicht um Berechnungen nach DIN 277 und WoFlVo. Bis zum Notarvertrag ist ein Zwischenverkauf jederzeit möglich!

WICHTIGER HINWEIS: Wir bitten um Verständnis, dass wir, auch zum Schutze der Verkäufer, keine unvollständigen oder anonymen Anfragen beantworten werden. (Name, Vorname - Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort - Telefonnummer)

Provisionshinweis - Die Käuferprovision beträgt 3 % zzgl. MwSt. berechnet auf den Kaufpreis. Mit dem

Verkäufer wurde ein Vertrag in gleicher Höhe geschlossen. Die Provision inkl. der zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung gültigen MwSt. ist spätestens 14 Tage nach Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Die Beendigung des Maklervertrages wirkt nur für die Zukunft. Hat der Makler während der Vertragsdauer seine Leistung erbracht, so bleibt die Vergütungspflicht auch bis 12 Monate nach Ende des Maklervertrages bestehen, auch wenn der gewünschte Kaufvertrag nach Ablauf des Maklervertrages geschlossen wird.

Immobilien Kontor Nord, Timmermannsstrat 4b, 18055 Rostock
Herr Christian Trems +49 381 38250038

Impressum des Anbieters finden Sie unter: http://www.iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Frontansicht



Eingangsbereich

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



1. OG Herren- u. Esszimmer



1. OG - Küche

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



2. OG Elternschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer



2. OG Badezimmer



2. OG Balkonzimmer



DG - Flur mit Oberlicht



Blick vom Balkon 2. OG



Gebäudeansicht von Hofseite

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Gartenhäuschen



Garten



Garten



Großer Kellerraum



Kellerräume



Neue Heizungsanlage

Immobilien Kontor Nord

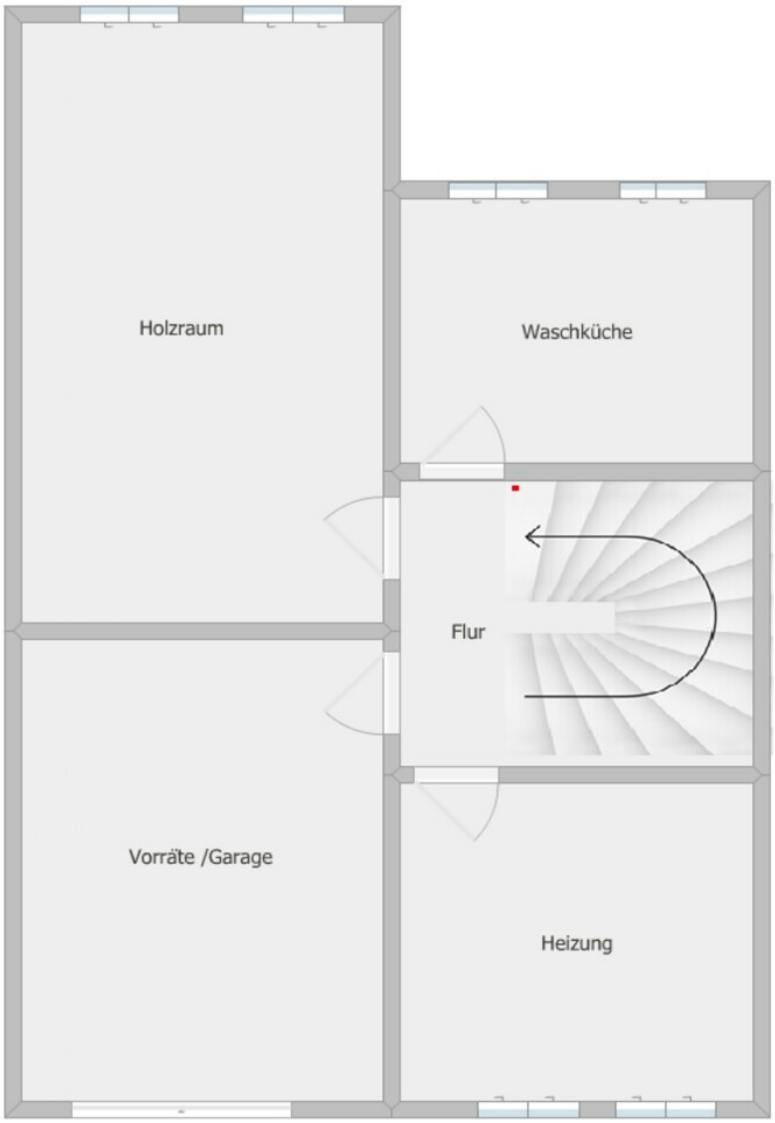
Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Grundriss



KG

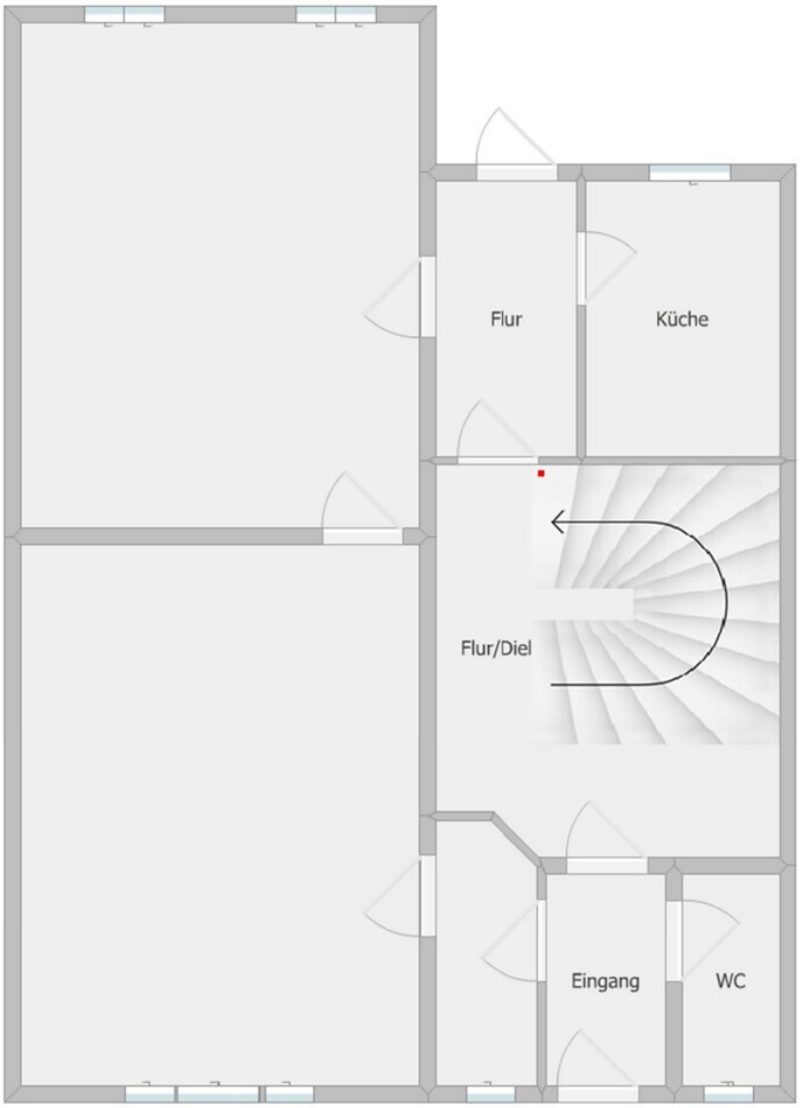
Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



EG

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



1.OG

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



2.OG

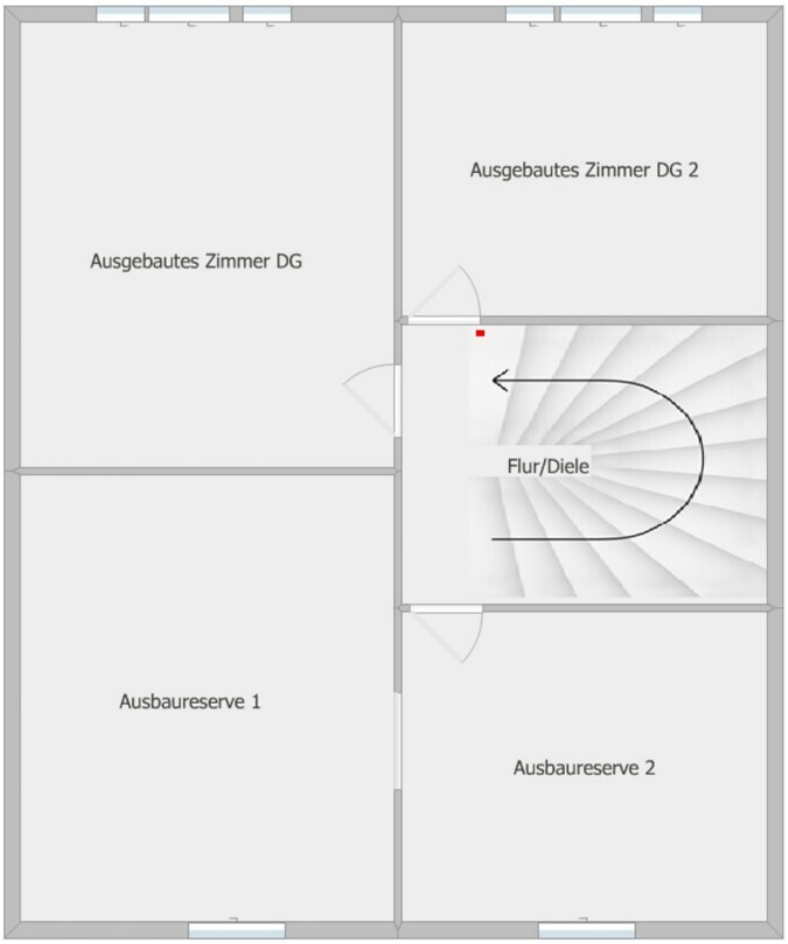
Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Dachgeschoss

Immobilien Kontor Nord

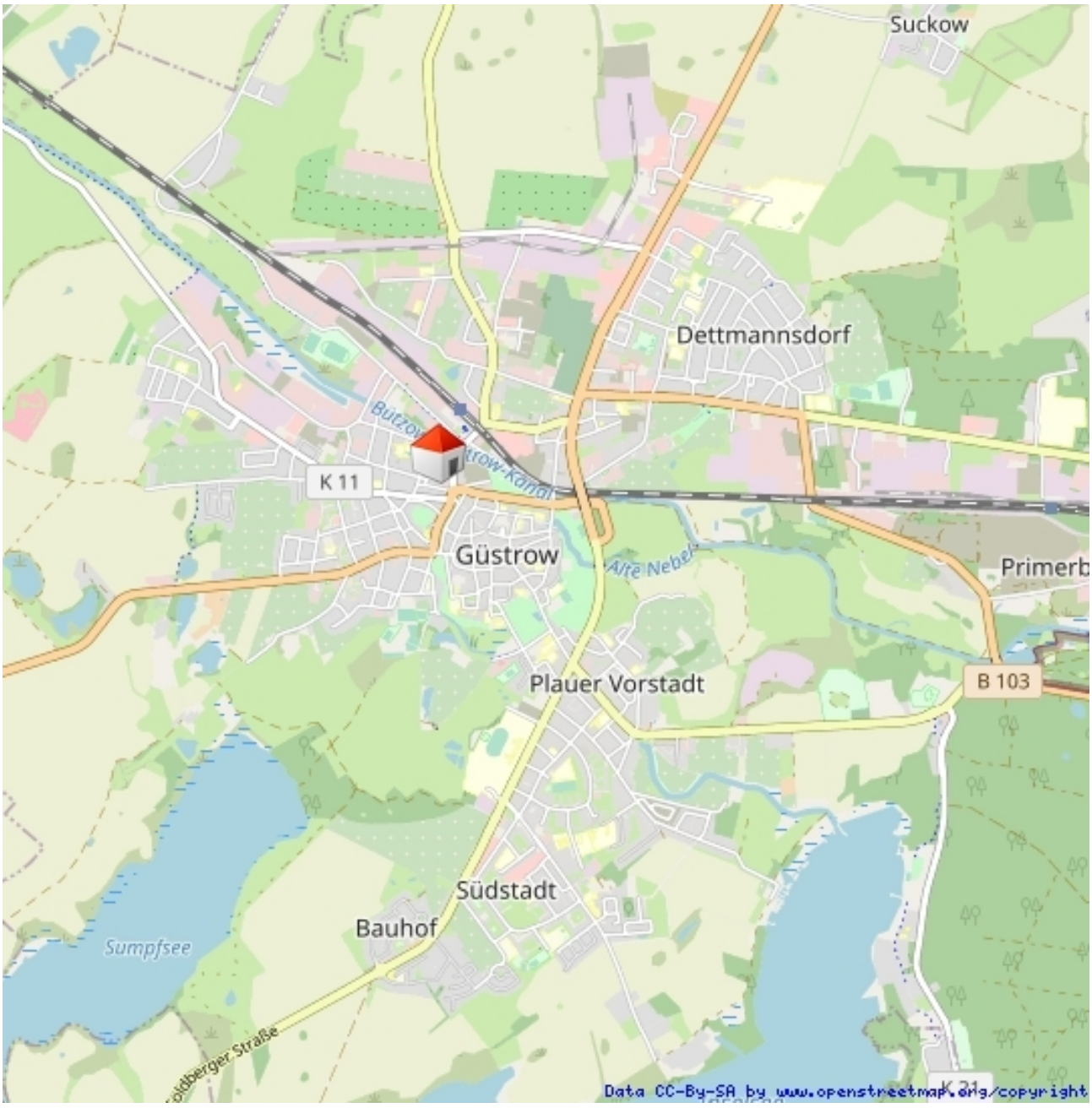
Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Lageplan



Lage

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Ihr Ansprechpartner

Herr Christian Trems
Immobilien Kontor Nord
Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Telefon: +49 381 38250038

E-Mail: info@iknord.de