

ALTBAU-INVESTMENT IN GÜSTROW - VOLLVERMIETET!

4 WOHN EINHEITEN | GARTENGRUNDSTÜCK

Mecklenburg-Vorpommern
Querstraße 11
18273 Güstrow



Busch Immobilien  ... ein Zuhause finden!

KP 365.000,- EUR
ROHERTRAG p.a. 23.741,- EUR
FAKTOR 15,37

MIETBUCHHALTUNG

MIETBUCHHALTUNG - Querstraße 11 - 18273 Güstrow 4 WOHNHEIMEN - 0 GEWERBEEHEIMEN				
Einheit	WE 1	WE 2	WE 3	WE 4
Lage im Haus	EG	1. OG	2. OG	DG
Mietbeginn	08.12.2010	01.01.1996	01.08.2019	01.05.1995
letzte Mieterhöhung	01.01.2026	01.01.2026	01.01.2026	01.01.2026
Anzahl Zimmer	3	4	4	4
Fläche in m²	80,67	88,10	89,19	88,00
Kaltmiete	396,00 €	504,00 €	534,00 €	544,42 €
Kaltmiete pro m²	4,91 €	5,72 €	5,99 €	6,19 €
Kaution				
Mietertrag pro Monat	1.978,42 €			
Mietertrag pro Jahr	23.741,04 €			
Wohnfläche gesamt	345,96 €			
Kaltmiete Ø	5,72 €			

INHALTSVERZEICHNIS

Deckblatt
Mietbuchhaltung
Inhaltsverzeichnis
Kurzexposé
Anlagen

Seite	01	.....	Keyfacts
Seite	02	.....	Objektbeschreibung
Seite	03	.....	Sanierungschronologie | Katasterangaben
Seite	04	.....	Lagebeschreibung | Infrastruktur
Seite	05	.....	Courtage | Hinweise für Käufer & Verkäufer
Seite	06	.....	Allgemeine Geschäftsbedingung
Seite	07	.....	Ansicht Wohngebäude Süd
Seite	08	.....	Straßenverlauf Süd-West
Seite	09	.....	Gebäudeansicht Hofseite - Nord
Seite	10 - 14	.....	Wohnungsbilder WE-2_1. Obergeschoss
Seite	15 - 20	.....	Wohnungsbilder WE-3_2. Obergeschoss
Seite	21 - 26	.....	Bilder Allgemein - Treppenhaus / Keller / Haustechnik / Grundstück

ANLAGEN

Grundrisse
Energieausweis Wohngebäude
Grundbuch
Flurkarte
Baulastenverzeichnis
Bescheid über den Grundsteuerwert Finanzamt Güstrow
Bescheid über den Grundsteuermessbetrag Finanzamt Güstrow
Wohngebäudeversicherung
Mietverträge

IMMOBILIENAR



WOHNGEBÄU

MIETERTRA



23.741,- €

KAUFPREIS



365.000,-

WOHNFLÄCHE



346 m²

ANZAHL



WOHNEINHEIT

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN GÜSTROW - QUERSTRASSE 11

KEYFACTS

Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten) | Baujahr 1911 in Massivbauweise | 1993 Kernsanierung
Kunststofffenster | Dielenböden | Vollbäder | Kellerräume | Gartengrundstück
Dezentrale Gas-Etagenheizungen in allen Wohneinheiten

ENERGIEEINSPARVERORDNUNG §§ 16 ff ENEC

Energiebedarf **121,5 kWh/(m²·a)** | Energieträger für Heizung u. Warmwasser: Erdgas H

Ausstellungsdatum: 17.02.2026 | Gültig bis: 16.02.2036

Befeuerungsart: Dezentrale Gas-Etagenheizung

Registriernummer: MV-2026-006225441

*Exposé*

KEYFACTS

- ◆ Querstraße 11, 18273 Güstrow
- ◆ Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- ◆ Baujahr ca. 1911
- ◆ umfassende Sanierung 1993–1996
- ◆ Grundstücksgröße ca. 229 m²
- ◆ Gesamtwohnfläche ca. 345,96 m²
- ◆ Wohnungsgrößen zwischen ca. 80 m² und 89 m²
- ◆ massive Bauweise mit Ziegelmauerwerk
- ◆ Holzbalkendecken mit Lehmeinschub
- ◆ isolierverglaste Kunststofffenster
- ◆ Mansard-/Pulldach mit Tonziegeleindeckung
- ◆ Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
- ◆ aktuelle Jahresnettokaltmiete ca. 23.741,04 EUR
- ◆ durchschnittliche Nettokaltmiete ca. 5,72 €/m²
- ◆ gepflegte Altbaufassade mit historischem Charakter
- ◆ Keller (Vollkellergeschoss)
- ◆ Aufteilung pro Etage

Erdgeschoss (Hochparterre):	3 Zimmer (80,67 m²)
1. Obergeschoss:	4 Zimmer (88,10 m²)
2. Obergeschoss:	4 Zimmer (89,19 m²)
3. Obergeschoss (DG):	4 Zimmer (88,00 m²)
- ◆ Bodenbeläge (Beton, Estrich, Fliesen, Dielenboden, Laminat)
- ◆ Sanitär Dusch- oder Wannenbäder
- ◆ Sonstige Ausstattung (teilweise Historische Innentüren)
- ◆ Heizung / Warmwasser (Dezentrale Gas-Etagenheizung)
- ◆ Versorgung Wasser / Abwasser (Zentral)
- ◆ Medien (Strom, Kraftstrom, Telekommunikation, Kabel-TV)
- ◆ Nebengebäude - (keine)
- ◆ Pkw-Stellflächen - (keine - nur Anwohnerparken möglich)
- ◆ Terrassen / Balkone (nein / nein)
- ◆ Außenanlage (Rasengrundstück)

OBJEKTDESCHEIBUNG

Das in zentraler Wohnlage der Barlachstadt Güstrow gelegene Mehrfamilienwohnhaus Querstraße 11 präsentiert sich als klassisches innerstädtisches Anlageobjekt mit nachhaltigem Vermietungspotenzial und historischem Altbaucharakter. Die um ca. 1911 errichtete Liegenschaft umfasst insgesamt 4 Wohneinheiten mit einer derzeitigen Gesamtwohnfläche von ca. 346 m² und befindet sich auf einem ca. 229 m² großen Grundstück in geschlossener, dreigeschossiger Bauweise.

Die Immobilie wurde in den Jahren 1993 bis 1996 umfassend saniert und verbindet den architektonischen Charme historischer Stadthäuser mit einer soliden technischen Grundsubstanz. Die stilvolle Straßenfassade mit ihren typischen Fassadengliederungen, den historischen Proportionen sowie den großzügigen Fensterflächen unterstreicht den klassischen Altbaucharakter der Jahrhundertwende und verleiht dem Gebäude ein repräsentatives Erscheinungsbild.

Konstruktiv basiert das Gebäude auf massiven Ziegelaußenwänden mit Betonfundamenten. Die Geschossdecken wurden als massive Holzbalkendecken mit Lehmeinschub errichtet. Das Satteldach verfügt über 2 Gauben und wurde mit klassischen Betonziegel eingedeckt. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem isolierverglaste Kunststofffenster, moderne Versorgungsleitungen sowie zeitgemäße Sanitär- und Heizungsanlagen integriert.

Die vier Wohneinheiten verteilen sich auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss und verfügen über funktionale sowie nachhaltig vermietbare Grundrisse. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen ca. 80 m² und 89 m², wodurch unterschiedliche Mieterzielgruppen angesprochen werden. Die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf ca. 23.741 EUR, bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von derzeit ca. 5,72 €/m². Hieraus ergibt sich zugleich weiteres Entwicklungspotenzial im Hinblick auf das örtliche Mietniveau.

Die Querstraße zählt zu den etablierten innerstädtischen Wohnlagen Güstrows und profitiert von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, gastronomischen Einrichtungen sowie dem historischen Stadtkern. Die gute infrastrukturelle Anbindung innerhalb der Stadt sowie an die regionalen Verkehrsachsen stärkt die langfristige Wohnraumnachfrage zusätzlich.

Aus Investorensicht bietet die Liegenschaft eine attraktive Kombination aus historischer Altbausubstanz, überschaubarer Bewirtschaftungsstruktur und langfristig stabiler Vermietbarkeit. Mehrfamilienhäuser dieser Größenordnung erfreuen sich insbesondere aufgrund ihrer nachhaltigen Vermietungsfähigkeit, kalkulierbaren Instandhaltung sowie flexiblen Nutzungsmöglichkeiten weiterhin hoher Nachfrage am regionalen Immobilienmarkt. Die Immobilie eignet sich daher sowohl für langfristig orientierte Bestandshalter als auch für Kapitalanleger mit Fokus auf wertstabile Wohninvestitionen.

SANIERUNGSSCHRONOLOGIE

- ◆ 1911 Grundsteinlegung Neubau Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- ◆ 1993-95 Kerneranierung f. Wohngebäude und Wohneinheiten inkl. der Warm- und Kaltwasserleitungen, Heizungsanlage erneuert (Dezentrale Gas-Etagen-Heizung), Kunststofffenster, Hoftür, Dach (1995), E-Anlage, Sanitäranlagen, Abwasserleitungen, Fussbodendämmung im Erdgeschoss (1995),
- ◆ 1996 Fassadensanierung (straßenseitig)
- ◆ 2007 Abwasser-Grundleitung im Keller
- ◆ 2014 dezentrale Gasetagenheizung in WE-4
- ◆ 2018 dezentrale Gasetagenheizung in WE-1 / WE-2 / WE-3
- ◆ 2024 Fassadensanierung, Glasfaseranschluss
- ◆ bis heute allgemeine Renovierungsarbeiten in allen Wohneinheiten

KATASTERANGABEN

◆ Bundesland	Mecklenburg-Vorpommern
◆ Lage (Adresse)	Querstraße 11, 18273 Güstrow
◆ Wirtschaftsart	Gebäude- und Freiflächen
◆ Amtsgericht	Güstrow
◆ Grundbuch von	Güstrow
◆ Blatt	8438
◆ Gemarkung	Güstrow
◆ Flur	14
◆ Flurstück(e)	19
◆ Grundstücksgröße in m²	229

LAGEBESCHREIBUNG

Güstrow ist eine Mittelstadt im Herzen Mecklenburg-Vorpommerns und zählt rund 29.000 Einwohner. Als Kreisstadt des Landkreises Rostock verfügt Güstrow über eine starke administrative Bedeutung sowie eine lebendige Innenstadt, deren historische Architektur und kulturelle Vielfalt die Stadt nachhaltig prägen. Güstrow selbst gilt als etabliertes Mittelzentrum Mecklenburg-Vorpommerns mit solider Infrastruktur, stabiler Wohnraumnachfrage und nachhaltigen Vermietungsperspektiven

Die Querstraße befindet sich in gefragter Wohnlage nördlich des Güstrower Stadtkerns und verbindet innerstädtisches Wohnen mit kurzen Wegen zu sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der historische Stadtkern der Barlachstadt Güstrow ist in einer Luftlinie von lediglich ca. 500 Metern erreichbar und gewährleistet damit eine sehr gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen, medizinische Versorgung sowie öffentliche und kulturelle Einrichtungen.

Die Umgebung ist geprägt von historischer Altbausubstanz, gepflegten Mehrfamilienhäusern und einer gewachsenen Wohnstruktur mit stabiler Mieterklientel. Die Lage zählt aufgrund ihrer Innenstadtnähe und gleichzeitig angenehm ruhigen Wohnatmosphäre zu den nachhaltig nachgefragten Wohnstandorten innerhalb Güstrows.

Darüber hinaus profitiert der Standort von einer guten regionalen Verkehrsanbindung über die B104, die A19 sowie den Bahnhof Güstrow mit Verbindungen in Richtung Rostock, Schwerin und Berlin. Die Hansestadt Rostock ist innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar und stärkt die Attraktivität des Standortes zusätzlich – insbesondere für Berufspendler und langfristig orientierte Kapitalanleger.

INFRASTRUKTUR

Kulturell bietet Güstrow ein breit gefächertes Angebot. Museen, Theater, Galerien, das Stadtmuseum, die Ernst-Barlach-Stätten sowie diverse Veranstaltungen und Feste schaffen abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten für Einwohner und Besucher. Die Nähe zu den seenreichen Landschaftsräumen der Mecklenburgischen Seenplatte, zum Inselsee oder zum Wildpark-MV eröffnet zusätzliche naturnahe Erholungsoptionen.

Wirtschaft & Arbeitsmarkt ist Güstrow regional bedeutend aufgestellt: Neben Verwaltungseinrichtungen befinden sich in der Stadt zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, medizinische Versorgungseinrichtungen aller Fachrichtungen, Einzelhandel, Handwerksunternehmen sowie Schulen, Kindertagesstätten und soziale Einrichtungen. Die Querstraße profitiert dabei durch ihre Lage in fußläufiger Nähe zu Nahversorgern, Ärzten, Apotheken und weiteren städtischen Angeboten.

Verkehrsstrukturell ist Güstrow hervorragend angebunden. Die Bundesstraßen B 104 und B 103 sowie die Anbindung an die A 19 ermöglichen schnelle Wege nach Rostock, Berlin oder in die umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof Güstrow mit S-Bahn- und Regionalverbindungen (u. a. Richtung Rostock, Schwerin, Neubrandenburg, Berlin) befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Buslinien verknüpfen das gesamte Stadtgebiet engmaschig.

COURTAGE

Der Maklervertrag kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme meiner Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. durch Übergabe des objektbezogenen Exposés und/oder durch Abschluss eines Maklervermittlungsvertrages.

HINWEISE FÜR KÄUFER & VERKÄUFER

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Aufteilung der Maklerkosten (§ 656c BGB).

Die Courtage beträgt für Käufer und Verkäufer jeweils 3 % zzgl. 19 % MwSt., berechnet auf den notariell beurkundeten Kaufpreis.

Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags ist die Provision verdient und fällig.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNG

1. Durch Erteilung des Auftrages erklärt sich der Auftraggeber mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden.
2. Ein Auftrag bedarf keiner Form, er kommt auch dadurch zustande, dass unsere Tätigkeit in Anspruch genommen wird.
3. Die Annahme unserer Maklerdienste oder unserer Angebotsangaben sowie Auswertung von uns gegebener Nachweise genügen zum Zustandekommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.
4. Wir verpflichten uns, die Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bearbeiten und werden alle Unterlagen – soweit mit der Durchführung des Auftrages vereinbar – vertraulich behandeln.
5. Der Auftraggeber verpflichtet sich, unsere sämtlichen Mitteilungen und Unterlagen streng vertraulich zu behandeln. Erlangt ein Dritter durch den Auftraggeber bzw. den Empfänger oder mit dessen Billigung Kenntnis von unseren Mitteilungen, oder auch nur der Adresse, und gelangt der Dritte dadurch zu einem Geschäftsabschluss oder sonstigem wirtschaftlichen Vorteil, hat der Auftraggeber an uns die vereinbarte Maklergebühr zu bezahlen, ohne dass es unsererseits eines Schadensnachweises bedarf.
6. Vorbehaltlich deren Zustimmung, geben wir auf Anfrage die Namen der jeweiligen Eigentümer bekannt.
7. Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Vertragspartner (Eigentümer bzw. Interessent) darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und deren Inhalt sind wir unaufgefordert zu unterrichten.
8. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss und auf eine sofort zu erteilende Ausfertigung oder Abschrift des Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden, soweit diese für die Berechnung und Fälligkeit der Maklergebühr von Bedeutung sind. Mündliche Vereinbarungen dieser Art sind uns umgehend bekanntzugeben.
9. Falls dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt ist, muss er uns dies binnen einer Woche nach Erhalt, unter Beifügung des Nachweises, schriftlich zur Kenntnis bringen. Andernfalls kann sich der Auftraggeber auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.
10. Bei Alleinaufträgen ist eine etwaige frühere Objektkennntnis des Auftraggebers (Interessenten) unbeachtlich. Der Auftraggeber hat daher auch in diesem Fall die entsprechende Provision gemäß diesen Geschäftsbedingungen an uns zu entrichten.
11. Wir sind berechtigt, auch für den jeweiligen Vertragspartner entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.
12. Bis auf Widerruf dürfen weitere Objektangebote zugesandt werden. Für alle zukünftig von uns nachgewiesenen Objekte gelten die gleichen Bedingungen.
13. Entstehung des Provisionsanspruches:

Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages, ist die angegebene Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision am Tage des Vertragsabschlusses verdient, fällig und zahlbar.

Sofern für Objekte keine expliziten Provisionshöhen vereinbart wurde, gelten folgende Provisionssätze:

A.) Bei Kaufverträgen:

Im Inland 6 % vom notariell beurkundeten Kaufvertrag (bei einem Objektwert unter EUR 50.000,00 beträgt die Mindestprovision EUR 1.500,00(3%)).

B.) Bei Miet-/Pachtverträgen jeweils bezogen auf die Nettomiete:

Im privaten Bereich 2 Monatskaltmieten; im gewerblichen Bereich 3 Monatskaltmieten. Im Übrigen gelten die ortsüblichen Provisionssätze.

14. Der Provisionsberechnung wird stets der gesamte Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden zugrundegelegt. Mit der Provisionszahlung wird die jeweils gültige Mehrwertsteuer zusätzlich fällig (nicht bei Auslandsgeschäften).
15. Gelingt dem Verkäufer eine Erhöhung des ursprünglichen oder von uns niedriger ausgehandelten Kaufpreises, so errechnet sich die vorgenannte prozentuale Vergütung aus dem letzten Kaufpreis. Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn wenigstens ein demselben wirtschaftlichen Zweck dienendes Geschäft zustande kommt und dadurch der gleiche wirtschaftliche Erfolg erzielt wird. Dies gilt vor allem dann, wenn der Erwerb des nachgewiesenen Objektes in der Zwangsversteigerung erfolgt oder wenn z. B. anstatt mit dem Eigentümer mit dem Mieter ein Vertrag als Untermietvertrag geschlossen wird. Der volle Gebührenanspruch entsteht auch bei Mitverursachung der zustande gekommenen Verträge durch uns. Dies gilt besonders für den Fall, wenn mit den von uns nachgewiesenen Interessenten binnen einer Frist von drei Jahren nach Abschluss des ersten von uns vermittelten Vertrages weitere Geschäfte abgeschlossen werden, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem zuerst erteilten Auftrag oder den weiter erteilten Aufträgen stehen. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang ist stets gegeben, wenn die durch uns hergestellte Verbindung zu weiteren Verträgen führt, die nach diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen uns gegenüber provisionspflichtig sind.
16. Der Anspruch entsteht auch dann, wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Auftraggeber selbst ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Verschwägte oder solche natürlichen oder juristischen Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftsrechtlichen, vertraglichen oder wirtschaftlichen nahen Verhältnissen stehen.
17. Kommt bei Auslandsgeschäften ein nicht notarieller Vor- oder Hauptvertrag (Kaufversprechen oder Kaufvertrag) zustande, so ist die Provision bereits am Tage dieses Vertragsabschlusses zahlbar.
18. Bei verbindlichen, notariellen Kauf- bzw. Verkaufsangeboten ist die volle Provision ebenfalls sofort fällig.
19. Der Anspruch besteht auch dann, wenn die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt. Übereinstimmung von Angebots- und Abschlussbedingungen ist nicht erforderlich.
20. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme grob fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen. Da wir uns bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Die Angebote sind freibleibend, da wir keine Gewähr für einen eventuellen Zwischenverkauf übernehmen können. Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch schriftliche Bestätigung des Maklers Gültigkeit. Ist der Auftraggeber Vollkaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich rechtliches Sondervermögen, so ist für alle sich aus dem Vertragsverhältnis ergebenden Streitigkeiten München Gerichtsstand. Der gleiche Gerichtsstand gilt, wenn der Auftraggeber keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder nach Vertragsabschluss seinen gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt, soweit im internationalen Gerichtsabkommen nichts anderes geregelt ist.



Ansicht Wohngebäude - Süd



Straßenverlauf - Süd-West



Gebäudeansicht Hofseite - Nord



Wohnungsbilder WE-2_4-Zimmer_1.Obergeschoss



Haupteingang u. Treppenhaus WE-2_1.OG



WE-2_1.OG Eingangsbereich u. Diele



WE-2_1.OG Wohnzimmer

WE-2_1.OG Wohnzimmer



WE-2_1.OG Schlafzimmer



WE-2_1.OG Schlafzimmer



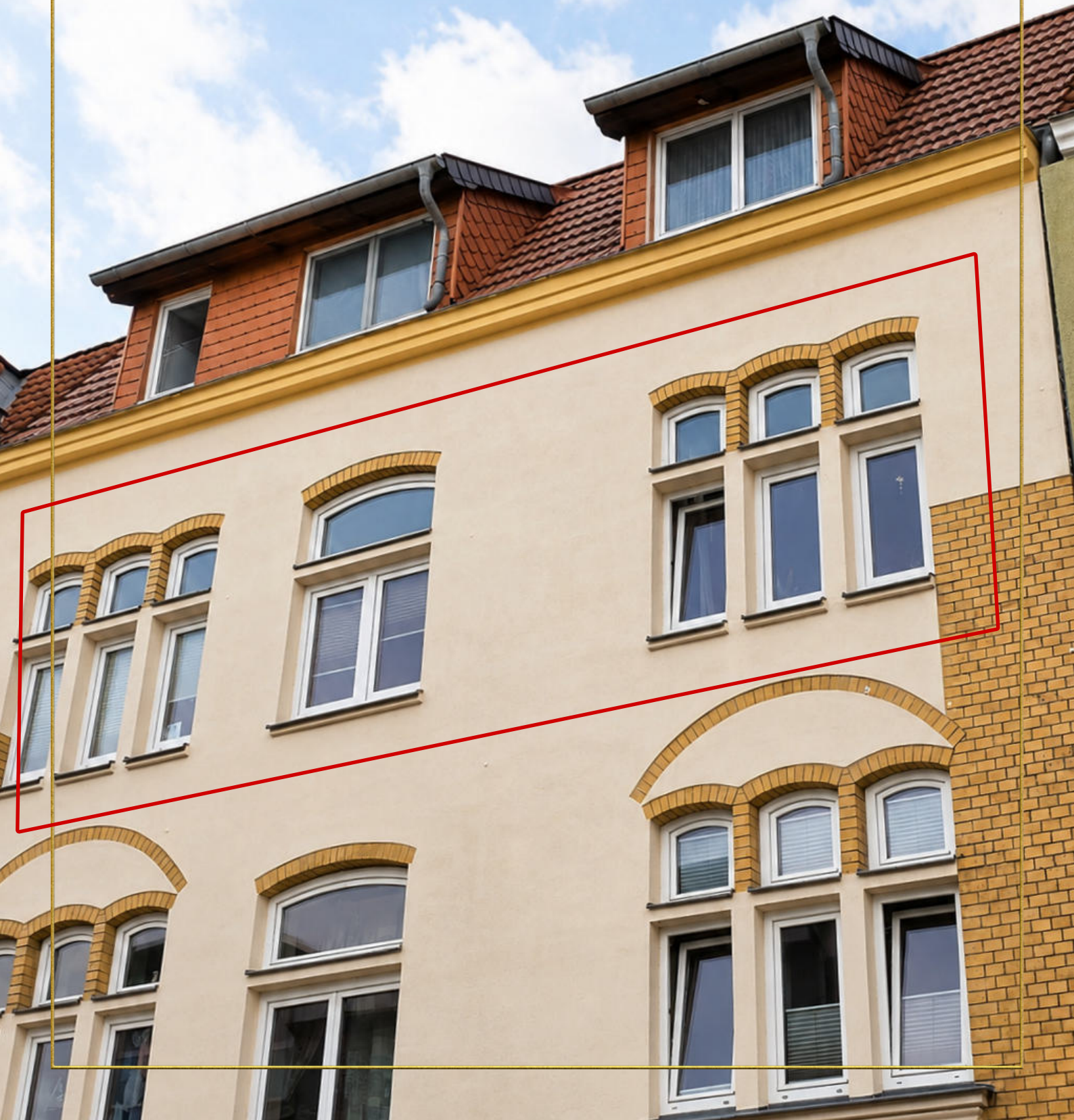
WE-2_1.OG Küche



WE-2_1.OG Badezimmer



Wohnungsbilder WE-3_4-Zimmer_2.Obergeschoss





WE-3_2.OG Eingangsbereich und Diele



WE-3_2.OG Esszimmer



WE-3_2.OG Wohnzimmer



WE-3_2.OG Wohnzimmer



WE-3_2.OG Schlafzimmer



WE-3_2.OG Schlafzimmer



WE-3_2.OG Kinderzimmer



WE-3_2.OG Kinderzimmer



WE-3_2.OG Küche inkl. Einbauküche



WE-3_2.OG Badezimmer



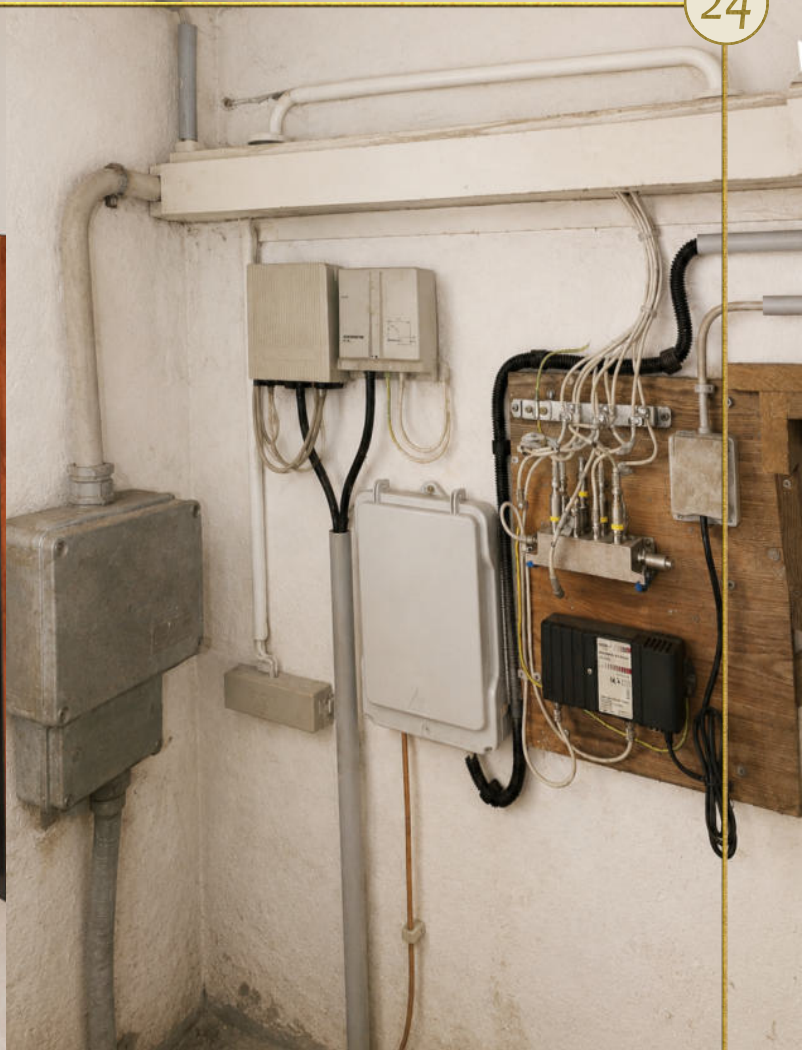
Bilder Allgemein - Treppenhaus / Haustechnik / Keller / Grundstück





Bilder Treppenhaus - Allgemein







Wasch- und Trockenkeller



Grundstück mit Wäsche- und Müllplatz



Grundstück mit Grillecke