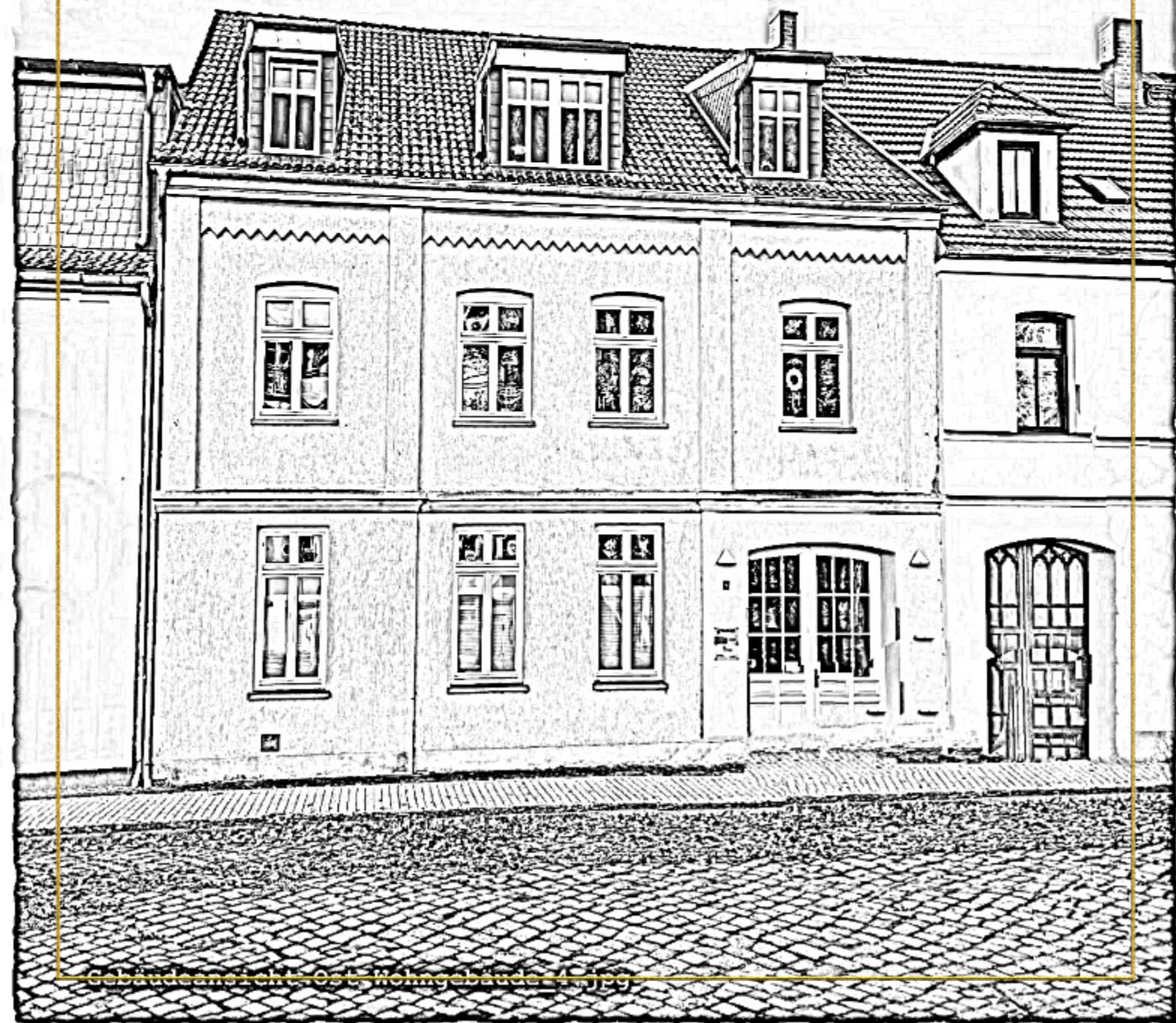


# WOHNHAUS & GESCHÄFTSGEBÄUDE

3 WOHNENHEITEN | 2 GEWERBEEINHEITEN

Mecklenburg-Vorpommern  
Gertrudenstraße 4  
18273 Güstrow

KP 595.000,- EUR  
ROHERTRAG p.a. 29.160,- EUR



Deckblatt  
Verzeichnis  
Kurzexposé  
Anlagen

Seite 01	.....	Keyfacts
Seite 02	.....	Sanierungschronologie
Seite 03	.....	Wohnlage   Ortslage   Infrastruktur
Seite 04	.....	Objektbeschreibung   Fazit
Seite 05	.....	Katasterangaben
Seite 06	.....	Courteage   Hinweise für Käufer & Verkäufer
Seite 07	.....	Allgemeine Geschäftsbedingung
Seite 08	.....	Ansicht Wohngebäude Ost
Seite 09	.....	Grundstückszufahrt West
Seite 10	.....	Ansicht Wohngebäude West
Seite 11	.....	Grundstückszufahrt Ost
Seite 12	.....	Bürogebäude Süd
Seite 13	.....	Bürogebäude Süd-West
Seite 14	.....	Bürogebäude Süd-West   Kellerzugang Bürogebäude
Seite 15	.....	Gemeinschaftsfläche Nord   Nutzfläche
Seite 16	.....	Wohnung Dachgeschoss
Seite 17	.....	Zugang Wohnung DG   Flurbereich Wohnung DG
Seite 18	.....	Esszimmer WE DG   Ess- u. Wohnzimmer WE DG
Seite 19	.....	Wohnzimmer WE DG
Seite 20	.....	Schlafzimmer WE DG
Seite 21	.....	Kinderzimmer WE DG
Seite 22	.....	Küche WE DG
Seite 23	.....	Badezimmer WE DG
Seite 24	.....	Badezimmer WE DG
Seite 25	.....	Aufstellung Mieterträge

## ANLAGEN

Energieausweis Wohngebäude  
Energieausweis Bürogebäude  
Grundrisse Wohngebäude  
Grundrisse Bürogebäude  
Ansichten  
Schnitte  
Lageplan  
Grundbuch  
Flurkarte  
Baulistenverzeichnis  
Bescheid über den Grundsteuerwert Finanzamt Güstrow  
Bescheid über den Grundsteuermessbetrag Finanzamt Güstrow  
Wohngebäudeversicherung

# WOHNHAUS & GESCHÄFTSGEBAUDE

3 WOHNINHEITEN | 2 GEWERBEEINHEITEN



## IMMOBILIENART



WOHNGEBAUDE  
BÜROGEBAUDE

## ANZAHL EINHEITEN



3 WE | 2 GE

## KAUFPREIS



595.000,-

## GRUNDSTÜCK



542 m<sup>2</sup>

## GESAMTFLÄCHE



405 m<sup>2</sup>

## KEYFACTS

Mehrfamilienhaus & Bürogebäude | Baujahr 1936 in Massivbauweise

Nutzfläche Bürogebäude (2 Gew-E) **206 m<sup>2</sup>** | Wohnfläche Wohngebäude (3 WE) **220 m<sup>2</sup>**

Umbau + Kernsanierung 1994 | letzte optische Sanierung an Gebäude u. Wohnung 2024/25

Moderne Wohneinheiten mit Fliesen- & Laminatböden | Einbauküchen | Duschbädern

Gasetagenheizung in allen Einheiten | Hof- und Grundstücksnutzung durch Mieter möglich

Glasfaseranschluss möglich | öffentliches Anwohnerparken | zentrale Stadtlage | Bahnhofsnähe

## ENERGIE-EINSPARVERORDNUNG §§ 16 ff EnEV

Endenergiebedarf Wohngebäude **109 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** | Treibhausgasemission **36 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)**

Endenergiebedarf Bürogebäude **75 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** | Treibhausgasemission **22 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)**

Energieträger für Heizung: Erdgas | Energieträger für Warmwasser: Elektro

Befeuerungsart: Brennwerttherme Fa. Buderus

EXPOSÉ



## KEYFACTS

◆ Objektart(en)	Mehrfamilienhaus & Bürogebäude
◆ Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
◆ Grundstücksfläche	542 m <sup>2</sup>
◆ Bauart	Massivbauweise (Außenwände: Gasbeton m. Vollwärmeschutz Innenwände: Kalksandstein u. Trockenbauwände m. Vollwärmeschutz)
◆ Baustil	regionaltypische Bauarchitektur
◆ Dach	Satteldach m. drei Sattelgauben m. Betonsteinbedeckung (Wohngebäude) Pultdach m. Bitumenbedeckung (Bürogebäude)
◆ Fenster	Holz mit Isolierverglasung 2,8 kW
◆ Baujahr	Mehrfamilienhaus: 1936 / Bürogebäude: 1936
◆ Gesamtumbau / Kernsanierung	1994
◆ Letzte Modernisierung	2024
◆ Geschossdeckenkonstruktion	Holzbalkendecken aus Vollholz
◆ Gebäudenutzfläche(n) n. § 19 EnEV	234 m <sup>2</sup> (Mehrfamilienhaus)   239 m <sup>2</sup> (Bürogebäude)
◆ Wohnfläche(n) n. WoFlV	220,44 m <sup>2</sup> (Mehrfamilienhaus)   206,30 m <sup>2</sup> (Bürogebäude)
◆ Geschosse	Wohngebäude: 3 (EG 57,28 m <sup>2</sup> , 1.OG 84,42 m <sup>2</sup> , DG 78,74 m <sup>2</sup> ) Bürogebäude: 2 (EG 103,05 m <sup>2</sup> , OG 103,25 m <sup>2</sup> )
◆ Keller	ja   ja
◆ Raumanzahl	Wohngebäude: 8 (EG 2 / 1. OG 3 / DG 3) Bürogebäude: 9 (EG 4 / OG 3)
◆ Fußböden	Beton, Estrich, Fliesen, Textil, Laminat
◆ Sanitär	Wohngebäude: Duschbäder in allen Wohneinheiten Bürogebäude: WC i. EG / Duschbad m. WC i. OG
◆ Heizung / Warmwasser	dezentrale Gasetagenheizung / elekt. Durchlauferhitzer
◆ Versorgung Wasser / Abwasser	Zentral
◆ Medien	Strom, Kraftstrom, Telekommunikation, Kabel-TV
◆ Nebengebäude	keine
◆ Pkw-Stellfläche(n)	keine (nur öffentl. Außenstellplätze)
◆ Terrasse(n) / Balkon(e)	nein / nein
◆ Außenanlage	befestigte Flächen / Rasenflächen

## SANIERUNGSSCHRONOLOGIE

- ◆ 1934 - Grundsteinlegung Neubau Mehrfamilienhaus mit Mehrzweckgebäude
- ◆ 1994 - Komplettumbau mit Kernsanierung f. Wohn- und Bürogebäude
- ◆ 1997 - Kompletter Dach- Neuaufbau
- ◆ 2014 - Umbau EG Bürogebäude zu einer Praxis inkl. Haustechnik, Maler-, Elektro
- ◆ 2015 - Renovierungsarbeiten in allen Wohneinheiten
  - Horizontalsperre Außenmauerwerk m. Vollwärmeschutz Wohngebäude
- ◆ 2016 - Horizontalsperre Außenmauerwerk m. Vollwärmeschutz Bürogebäude
  - Dezentrale Gasheizungsanlage Bürogebäude
- ◆ 2021 - Renovierungsarbeiten aller Wohneinheiten inkl. EBK EG-Wohnung
  - Renovierungsarbeiten beider Gewerbeeinheiten inkl. EBK
- ◆ 2023 - Instandsetzung div. Fenster in beiden Gebäudeteilen f. ca. 6.600,- €
- ◆ 2024 - Erneuerung div. Fenster in beiden Gebäudeteilen f. ca. 15.000,- €
  - Grundstückeingrenzung (Doppeltstabmatten) neu erstellt
- ◆ 2025 - Komplettrenovierung in Wohnung 1. OG und DG inkl. Sanitär u. Innentüren
  - Einbau EBK in Wohnung 1. OG u. DG
  - Reparatur aller Etagenheizungsanlagen
  - Instandsetzung der Postkästen inkl. Sanierung d. Gebäudedurchführung
  - Reparatur d. Bitumendacheindeckung n. Wasserschaden a. Bürogebäude

## WOHNLAGE | ALLGEMEINES

In zentraler Innenstadtlage von Güstrow verbindet die Gertrudenstraße urbanes Wohn- und Arbeitsumfeld mit der ruhigen Atmosphäre einer historisch gewachsenen Stadtstruktur. Die unmittelbare Nähe zur Altstadt schafft kurze Wege zu Kultur, Einzelhandel und Verwaltung. Familien, Kapitalanleger, Freiberufler oder Gewerbetreibende profitieren gleichermaßen von der verkehrsgünstigen und zugleich angenehmen Mikrolage.

Die beiden Baukörper – ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten sowie ein separates Bürogebäude mit Praxis- und Büroeinheit – wurden solide in Massivbauweise errichtet und über die Jahre regelmäßig instand gehalten. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch klassische Stadthäuser, kleinere Wohn- und Geschäftshäuser sowie frei stehende Altbauten, die das typische Güstrower Stadtbild widerspiegeln.

## ORTSLAGE

Güstrow ist eine Mittelstadt im Herzen Mecklenburg-Vorpommerns und zählt rund 39.000 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.

Die Gertrudenstraße liegt unmittelbar südlich der Altstadt und gehört zu den gut etablierten Wohn- und Geschäftsbereichen der Barlachstadt. Der Standort vereint die Vorteile urbaner Erreichbarkeit mit dem Charme kleiner, ruhig verlaufender innerstädtischer Straßen.

## 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 Gertrudenstraße 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.

Die Gertrudenstraße selbst ist eine ruhige Erschließungsstraße innerhalb des Innenstadtbereichs, wodurch Wohn- und Gewerbenutzung gleichermaßen begünstigt werden.



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das zum Verkauf stehende Ensemble besteht aus einem Mehrfamilienhaus sowie einem separat angeordneten Bürogebäude auf einem 405 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Güstrow. Beide Gebäude wurden in massiver Bauweise errichtet – mit Gasbetonaußenwänden inklusive Vollwärmeschutz sowie Innenwänden aus Kalksandstein und ergänzenden Trockenbaukonstruktionen. Die regionaltypische Bauarchitektur, ergänzt durch ein Satteldach mit drei Sattelgauben und Betonsteinbedeckung am Wohngebäude sowie ein pultgedecktes Bürodach mit Bitumenaufbau, prägt den traditionellen Charakter der Anlage. Die Holzfenster mit Isolierverglasung (2,8 kW) entsprechen dem Baustil und sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Der Ursprung der Bebauung datiert auf das Jahr 1936; eine umfassende Kernsanierung einschließlich Gesamtumbau erfolgte 1994. Zuletzt wurden im Jahr 2024 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Beide Gebäude verfügen über Holzbalkendecken aus Vollholz und voll nutzbare Kellergeschosse. Die Nutzflächen gemäß § 19 EnEV betragen 234 m<sup>2</sup> im Mehrfamilienhaus und 239 m<sup>2</sup> im Bürogebäude; die Wohnflächen nach WoFlV liegen bei 220 m<sup>2</sup> bzw. 206 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus erstreckt sich über drei Geschosse (EG 57,28 m<sup>2</sup>, 1. OG 84,42 m<sup>2</sup>, DG 78,74 m<sup>2</sup>) und umfasst insgesamt acht Räume. Das zweigeschossige Bürogebäude bietet neun nutzbare Räume (EG 4 / OG 3) mit jeweils rund 103 m<sup>2</sup> pro Ebene.

Die Ausstattung umfasst unterschiedliche Bodenbeläge wie Beton, Estrich, Fliesen, textile Oberflächen und Laminat. In allen Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses sind Duschbäder vorhanden. Das Bürogebäude verfügt im Erdgeschoss über ein WC sowie im Obergeschoss über ein Duschbad mit WC. Die Beheizung erfolgt über dezentrale Gasetagenheizungen; die Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer. Wasser- und Abwasseranschlüsse sind zentral organisiert, darüber hinaus stehen Strom, Kraftstrom, Telekommunikation und Kabel-TV zur Verfügung.

Nebengebäude sind nicht vorhanden. Pkw-Stellplätze stehen ausschließlich im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Terrassen oder Balkone gehören nicht zur Ausstattung, die Außenanlagen bestehen aus befestigten Flächen und Rasenanteilen und bieten eine pflegeleichte Struktur.

## FAZIT

Das Grundstück in der Gertrudenstraße 4 umfasst ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten sowie ein separates Bürogebäude mit einer Praxis- und einer Büroeinheit. Beide Gebäude wurden 1936 in Massivbauweise errichtet, 1994 kernsaniert und partiell 2025 modernisiert. (siehe S. 2 Sanierungschronologie)

Insgesamt stehen rund 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Wohnhaus und 206 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche im Bürogebäude zur Verfügung. Die Wohn- und Gewerbeeinheiten sind funktional geschnitten und verfügen über zeitgemäße Sanitärbereiche sowie dezentrale Gasetagenheizungen. Vollunterkellerung, solide Baukonstruktion, eine pflegeleichte Außenanlage und die zentrale innerstädtische Lage machen das Ensemble attraktiv für Kapitalanleger oder gemischt genutzte Konzepte.

Dank kontinuierlicher Instandhaltung präsentiert sich beide Immobilien bezugsfertig, hochwertig und in überdurchschnittlich gutem Gesamtzustand.

## KATASTERANGABEN

- |                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| ◆ Bundesland       | Mecklenburg-Vorpommern           |
| ◆ Lage (Adresse)   | Gertrudenstraße 4, 18273 Güstrow |
| ◆ Wirtschaftsart   | Gebäude- und Freifläche          |
| ◆ Amtsgericht      | Güstrow                          |
| ◆ Grundbuch von    | Güstrow                          |
| ◆ Blatt            | 7660                             |
| ◆ Gemarkung        | Güstrow                          |
| ◆ Flur             | 71                               |
| ◆ Flurstück(e)     | 88                               |
| ◆ Grundstücksgröße | 542 m <sup>2</sup>               |



## 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 Objektkenntnis 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 Verschwägerte 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 - Ost**

Gebäudeansicht Ost Wohngebäude 2.jpg



**Grundstückszufahrt West**

Grundstückszufahrt West.jpg



**Ansicht Wohngebäude - West**

Ansicht West Wohngebäude\_h.jpg



Grundstückszufahrt Ost

Durchfahrt.jpg







Bürogebäude Süd-West\_4.jpg



Zugang KG Bürogebäude.jpg



Wohnung DG



Ansicht Ost.jpg



Ansicht West Wohngebäude.jpg

Zugang Wohnung DG



Flurbereich Wohnung DG

Esszimmer Wohnung DG



Ess- u. Wohnzimmer Wohnung DG

Wohnzimmer Wohnung DG



Wohnzimmer Wohnung DG

Schlafzimmer Wohnung DG



Schlafzimmer Wohnung DG

Kinderzimmer Wohnung DG



Kinderzimmer Wohnung DG

Küche Wohnung DG



Küche Wohnung DG

Badezimmer Wohnung DG



Badezimmer Wohnung DG

Gas-Etagenheizung (dezentral) Wohnung DG



Abstellkammer Wohnung DG

## AUFSTELLUNG MIETERTRÄGE - GERTRUDENSTRASSE 4, 18273 GÜSTROW

OBJEKT	EINHEIT	NUTZART	RÄUME	ETAGE	MIETBEGINN	FLÄCHE	KALTMIETE	KM pro m <sup>2</sup>	NEBENKOSTEN	UST. 19 %
WOHNGEBAUDE	W01	Wohnung	2	EG	01.06.2022	57,00	370,00 €	6,49 €	120,00 €	0,00 €
	W02	Wohnung	3,5	OG	01.12.2024	71,00	525,00 €	7,39 €	150,00 €	0,00 €
	W03	Wohnung	3,5	DG	01.01.2025	71,00	525,00 €	7,39 €	150,00 €	0,00 €
<b>Summe:</b>						<b>199,00</b>	<b>1.420,00 €</b>		<b>420,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
BÜROGEBAUDE	G01	Praxis	3+	EG	01.02.2014	103,00	550,00 €	5,34 €	136,00 €	130,34 €
	G02	Büro	3+	OG	01.07.1995	103,00	460,00 €	4,47 €	135,00 €	113,05 €
	<b>Summe:</b>						<b>206,00</b>	<b>1.010,00 €</b>	<b>271,00 €</b>	<b>243,39 €</b>
<b>Ertrag Netto "IST"</b>				<b>Summe p. m.:</b>		<b>2.430,00 €</b>	<b>Ø 6,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Ertrag Netto "SOLL"</b>				<b>Summe p. a.:</b>		<b>29.160,00 €</b>				
<b>Ertrag Netto "SOLL"</b>				<b>Summe p. m.:</b>		<b>3.240,00 €</b>	<b>Ø 8,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Ertrag Netto "SOLL"</b>				<b>Summe p. a.:</b>		<b>38.880,00 €</b>				