



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Schnell Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-DaMa-81671

+++ Zukunftssicher investieren: Vielseitige Gewerbeimmobilie mit A19-Anbindung und Flughafen-Nähe ++

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	1.499.000,00 €
Kaufpreis pro m²	832,78 €
Jahresnettomiete	116.025,00 €
Faktor	12,9
Provision	1,8 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.
Grundstücksfläche	13.805,0 m²
Gesamtfläche	2.100,0 m²
Anzahl Stellplätze	15,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	2002
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
DV Verkabelung	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	05.03.2036
Energiekennwert	952 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Stromwert	24
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	05.03.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Lage

Die Gewerbeimmobilie liegt in Laage in einem funktional geprägten Umfeld mit kurzen Wegen für Mitarbeitende, Lieferverkehre und Dienstleister. Für einen reibungslosen Betriebsablauf spricht die sehr gute Erreichbarkeit im Nahbereich sowie die solide Anbindung an den regionalen Verkehr.

Der öffentliche Nahverkehr ist bequem nutzbar: Die Bushaltestelle Kronskamp, Schwimmhalle befindet sich in der Nähe, weitere Haltepunkte wie Kronskamp W.platz Penny Markt sind ebenfalls schnell erreichbar. Auch die Bahnstation Kronskamp liegt in der Umgebung und bietet eine zusätzliche Option für Pendler und Besucher.

Für den Individualverkehr ist die Lage praktisch: Mehrere Parkmöglichkeiten befinden sich in der direkten Umgebung, was die tägliche Nutzung für Belegschaft und Kunden vereinfacht. Ergänzend sorgen nahegelegene Tankstellen wie OIL! und HEM Tankstelle für kurze Wege im Fuhrparkbetrieb.

Ein Pluspunkt für überregionale Verbindungen ist der Flughafen Rostock Laage, der mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar ist. Ebenso ist die Autobahn zügig angebunden, wodurch sich Fahrten in Richtung Rostock, Berlin und in die Region effizient planen lassen.

Im direkten Umfeld finden sich zudem Angebote für die Mittagspause oder kurze Geschäftstermine, etwa das Restaurant Rosa Luna. Für eine kleine Auszeit im Arbeitsalltag liegt ein Park in der näheren Umgebung. Insgesamt bietet der Standort eine ausgewogene Kombination aus Alltagstauglichkeit, Erreichbarkeit und Infrastruktur, die eine nachhaltige Vermietbarkeit im Gewerbesegment unterstützt.



Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2002 errichtete Gewerbeobjekt am strategisch hervorragend positionierten Standort Laage im Landkreis Rostock bietet eine erstklassige Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf Substanz und langfristige Sicherheit legen. Auf einem weitläufigen Grundstück von insgesamt 13.805 qm erstreckt sich der Gebäudekomplex mit einer Brutto-Grundfläche von 2.100 qm und einer Gesamtnutzfläche von rund 1.970 qm. Die Immobilie überzeugt durch eine funktionale Aufteilung in moderne, ca. 270 qm große Bürofläche sowie großzügige Produktions- und Lagerfläche, die etwa 1.700 qm umfassen. Für Mitarbeiter und Kunden stehen zudem 15 markierte Stellplätze direkt auf dem befestigten Gelände zur Verfügung.

Ein entscheidender Standortvorteil ist die exzellente infrastrukturelle Anbindung: Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A19 & A20 sowie zum Flughafen Rostock-Laage ist das Objekt optimal in das überregionale Verkehrsnetz integriert. Diese verkehrsgünstige Lage innerhalb der Makrolage des Oberzentrums Rostock stärkt die regionale Versorgungs- und Arbeitsfunktion des Standorts in einem wirtschaftlich stabilen, mittelständisch geprägten Umfeld nachhaltig.

Der bauliche Zustand ist als hervorragend zu bewerten, da das Objekt in den letzten Jahren kontinuierlich instand gehalten und modernisiert wurde. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der energetischen Zukunftsfähigkeit: So wurde die gesamte Heizungsanlage erst im Jahr 2023 erneuert und durch eine effiziente Photovoltaikanlage ergänzt, was die Nebenkosten langfristig stabilisiert. Eine moderne DSL-Anbindung stellt zudem die digitale Infrastruktur für zeitgemäße Arbeitsprozesse sicher.

Investmenttechnisch zeichnet sich dieses Angebot durch eine hohe Planungssicherheit aus. Das derzeit ansässige Unternehmen nutzt die Immobilie weiter und sichert den Cashflow durch einen festen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab. Bei einer realistisch darstellbaren Rendite zwischen 6 % und 8 % handelt es sich um ein äußerst attraktives Investment. Die Werthaltigkeit und die baurechtlichen Rahmenbedingungen werden zudem durch ein bereits vorliegendes Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB objektiv bestätigt.

Ein technisch aktuelles Objekt mit langfristigem Mietvertrag und einer starken energetischen Basis (PV & neue Heizung) – ideal für Anleger, die Wert auf Sicherheit und Nachhaltigkeit legen.



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung, bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offenhalten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich. Auf unserer Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

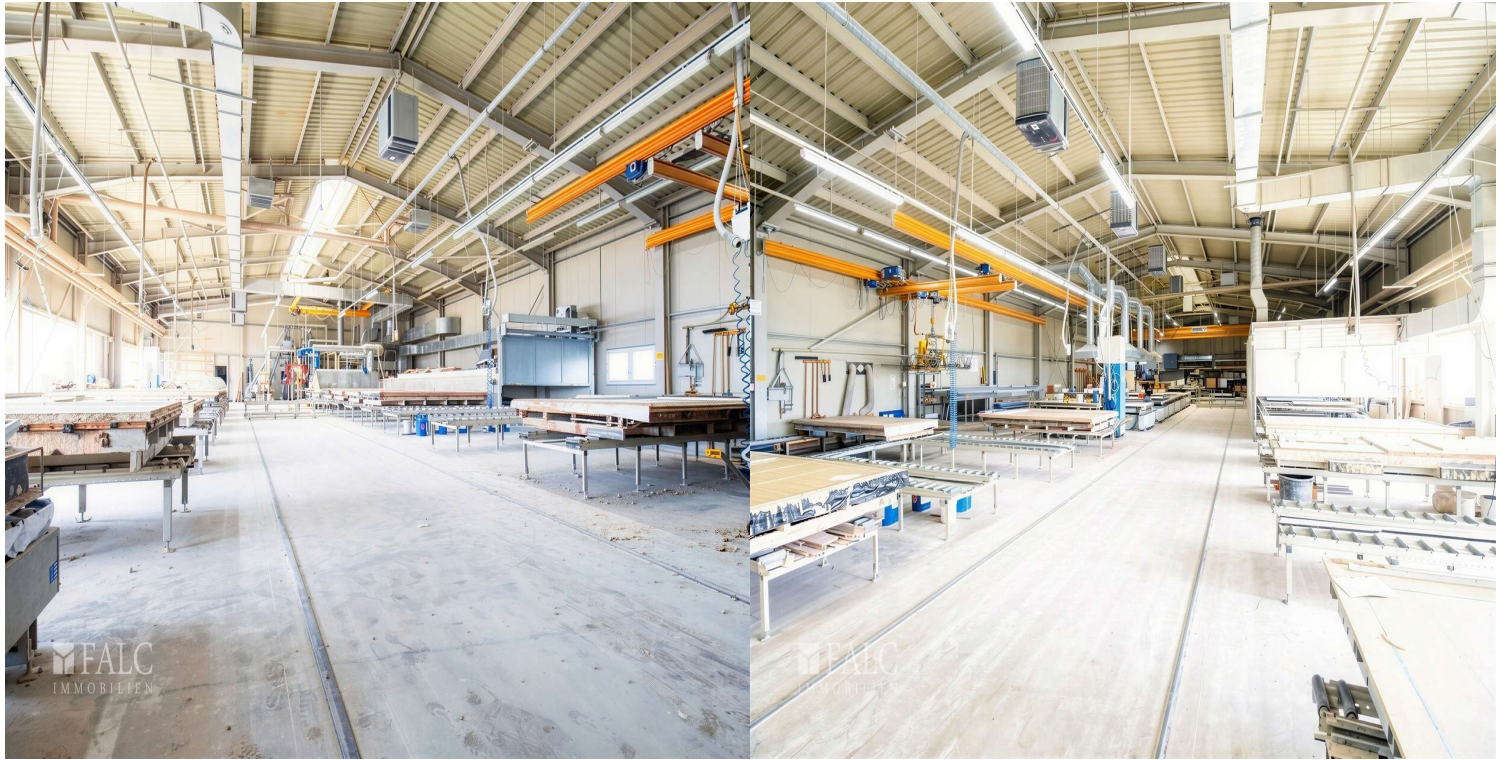
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

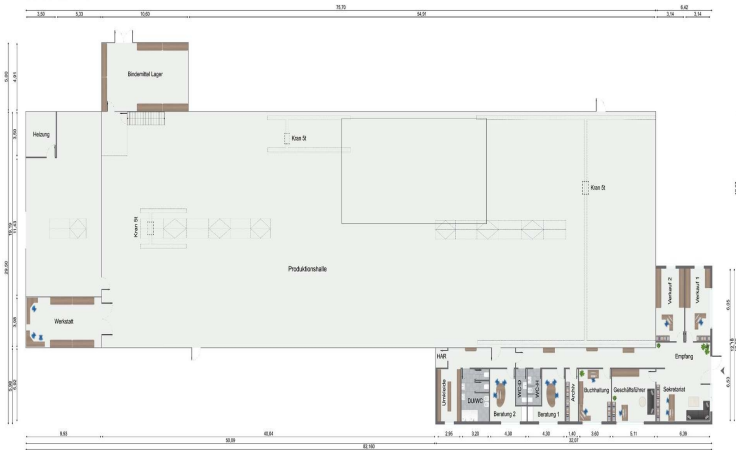


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)