

Herrschaftliches Anwesen mit energetischen Gutshaus Wendfeld.

18190 Sanitz / Wendfeld, Schloss zum Kauf

Objekt ID: MM-005743



Wohnfläche ca.: **770 m²** - Zimmer: **27** - Kaufpreis: **1.500.000 EUR**



Herrschaftliches Anwesen mit energetischen Gutshaus Wendfeld.

Objekt ID	MM-005743
Objekttypen	Haus, Schloss
Adresse	18190 Sanitz / Wendfeld Mecklenburg-Vorpommern
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	770 m ²
Nutzfläche ca.	294 m ²
Grundstück ca.	13.200 m ²
Zimmer	27
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Zustand	teil-/vollsanziert
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	9
Garagen	4 Stellplätze
Carports	5 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Außenstellplatz, Carport, Denkmalgeschützt, Garage, Keller, Massivbauweise, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MWSt
Miete pro m ²	8,50 EUR
Nettorendite (Ist)	4,00 %
Nettorendite (Soll)	4,80 %



Mieteinnahmen (Soll)	73.000,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	1.500.000 EUR



Objektbeschreibung

Gutshaus Wendfeld, erbaut um das Jahr 1900, präsentiert sich als architektonisches Juwel mit tief verwurzelter Geschichte und Kultur. Das Anwesen, bestehend aus neun Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von 770 Quadratmetern, repräsentiert eine außergewöhnliche Investitionsgelegenheit. Die Einheiten ehren die kunstvolle Architektur der Jahrhundertwende, vereint mit modernem Komfort, und bieten ein attraktives Wohnambiente.

Zukunftspotenzial:

Ein signifikanter Vorteil dieser Immobilie ist die Genehmigung für die Erweiterung durch ein Doppelhaus auf einem 1.000 Quadratmeter großen, exklusiven Grundstücksteil. Diese Entwicklungsoption ermöglicht es Investoren, den Wert des Anwesens durch gezielte Ergänzungen, die die historische Ästhetik respektieren und moderne Akzente setzen, zu steigern.

Lage und Natur:

Das 13.000 Quadratmeter große Grundstück bietet neben seiner beeindruckenden Fläche einen 1.400 Quadratmeter großen idyllischen Teich, der die Naturschönheit und Einzigartigkeit des Standortes unterstreicht. Dieses private Refugium, eingebettet in üppige Natur, verspricht eine hohe Lebensqualität.

Investitionsreiz:

Aktuell sind 8 Wohneinheiten vermietet, was einen stabilen Jahresrohertrag generiert. Durch eine moderate Anpassung der Mieteinnahmen um 10% und die vollständige Vermietung der insgesamt 9 Wohneinheiten und der Außenstellplätze, Carports und Garagen kann der Jahresrohertrag potenziell auf ca. 79.000€ erhöht werden.

Nachhaltige Instandhaltung:

Unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen wurden bedeutende Sanierungsarbeiten an Fenstern, Fassade und Dach vorgenommen. Die Integration einer Solarthermieanlage mit einem 850 Liter Warmwasserspeicher steigert die Energieeffizienz des Anwesens und unterstreicht das Engagement für Nachhaltigkeit.

Aktuell auf den Sanierungsprogramm steht der Fußboden im Kellerbereich und Hausflure.

Fazit:

Das Gutshaus Wendfeld bietet Investoren nicht nur die Chance, Teil eines historischen Erbes zu werden, sondern auch signifikantes Wachstum und Ertragspotential durch strategische Weiterentwicklung und Optimierung der Mieteinnahmen. Diese Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit dar, in ein Objekt mit außergewöhnlichem Charme, nachhaltiger Wertsteigerung und attraktivem Ertragsprofil zu investieren. Entdecken Sie das Potential von Gutshaus Wendfeld als Ihre nächste Investition.

Ausstattung

Erdgeschoss Wohnungen:

1 - 68,73m²



2 - 88,18m²
3 - 65,17m²
4 - 83,99m²
5 - 65,11m²

Obergeschoss Wohnungen:

6 - 63,66m²
7 - 89,38m²
8 - 123,55m²

Dachgeschoss Wohnung:

9 - 114,40m² + 10m² Turm mit Rundumblick.

Keller: 294m²

Grundstück:

Ca. 1400m² großer Teich
5 Carports
4 Garagen

positiver Baubescheid für 1000m² Grundstück, für Erbauung zusätzlicher Wohnfläche.

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon.



Lage

Sanitz, eine Gemeinde im Landkreis Rostock, bietet eine ideale Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Mit seiner Lage in Mecklenburg-Vorpommern ist Sanitz eingebettet in eine Region, die für ihre malerischen Landschaften, reiche Geschichte und kulturelle Vielfalt bekannt ist. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Ostsee, die attraktive Ausflugsmöglichkeiten und maritime Erlebnisse bietet. Rostock, als nächstgelegene größere Stadt, ergänzt das Angebot mit urbanen Annehmlichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und historischen Sehenswürdigkeiten. Sanitz selbst besticht durch seine ruhige Atmosphäre und die Möglichkeit, das ländliche Leben in vollen Zügen zu genießen





Schloss 3



Schloss 1



Schloss



Teich



Carport

