Rostock

Ufer-Residenz: Wohnen mit unverbaubarem Wasserblick

??????? ????????: 250920163.1

???? ??????: 799.500 EUR • ?????????: ca. 107,18 m² • ???????: 4

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

?? ??? ?????

??????? ????????	250920163.1
?????????	ca. 107,18 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2026
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 50000 EUR (??????)

???? ??????	799.500 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ?????

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	04.07.2035
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	20.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2025

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

?? ???????

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

?? ???????

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

?? ???????

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

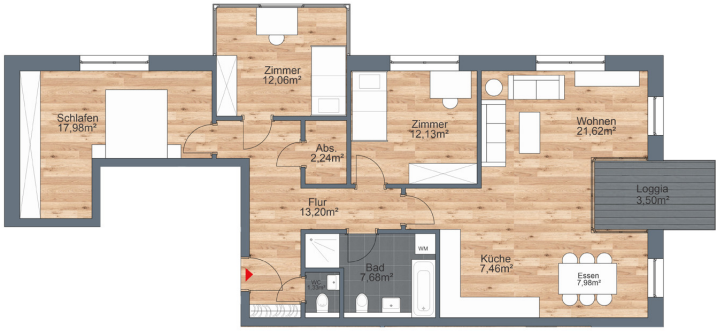
?? ???????

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

?? ???????

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

??? ????? ????????

Ihr Zuhause an der Uferpromenade
Maritimes Wohnen neu definiert.

Am Ballastweg in Rostock entsteht mit der Ufer Residenz ein stilvolles Neubauprojekt mit 17 modernen Eigentumswohnungen in direkter Wassernähe. Die elegante Architektur, großzügige Grundrisse und Wohnflächen von ca. 40 bis 160?m² schaffen ein exklusives Wohngefühl – verbunden mit zeitgemäßer Bauweise und einem hohen Anspruch an Qualität und Komfort.

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Tiefgaragenstellplatz. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen eignen sich ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger, die auf ein werthaltiges Investment mit hohem Wohnwert setzen. Der Baustart ist erfolgt, die bezugsfertige Übergabe ist für das 4. Quartal 2026 vorgesehen.

Wohnen in sicherer Gemeinschaft?

Die Ufer Residenz ist mehr als nur ein schöner Ort – sie ist ein geschützter Rückzugsraum. Die komplett eingezäunte Anlage mit kontrolliertem Zugang schafft ein Gefühl von Geborgenheit und Privatsphäre. Nur Anwohnende betreten das Gelände – kein Durchgangsverkehr, kein Lärm. Stattdessen: Ruhe, Promenadenflair und ein unverstellter Blick auf den Rostocker Stadtafen. Wer hier lebt, lebt sicher – und mit Stil.

Diese hier angebotene Gartenwohnung erhält das alleinige Sondernutzungsrecht an einer ca. 232 m² großen Gartenfläche.

Gerne beraten wir Sie in einem persönlichem Gespräch über alle Vorzüge diese Immobilie und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

??? ??? ??? ?????????

Der exklusive Stadtteil Gehlsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock. Die direkte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum sowie zur Ostseeküste machen diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter mit gehobenen Ansprüchen.

Gehlsdorf gilt seit langem als gehobenes Wohnviertel mit einer hochwertigen Bebauung, bestehend aus herrschaftlichen Villen und modernen Wohnhäusern. Die Uferpromenade mit Segelbooten und Yachten verleiht dem Stadtteil ein unverwechselbares maritimes Flair, das sowohl Einheimische als auch Zuzügler schätzen. Die hohe Lebensqualität und das grüne Umfeld machen diesen Stadtteil so begehrt.

Dank der hervorragenden Infrastruktur ist Gehlsdorf bestens an das Nahverkehrsnetz angebunden. Direkte Busverbindungen und eine Fährverbindung über die Warnow ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Edeka, eine Poststelle und eine Apotheke sowie Schule und Kitas befinden sich direkt im Stadtteil. Zusätzlich bietet das nahe gelegene Hanse Outlet und das Hansecenter in Bentwisch eine Vielzahl an weiteren Geschäften.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind durch den großen WIRO-Sportpark sowie die Nähe zur Ostseeküste umfassend vorhanden – ein weiteres Plus für die hohe Wohnattraktivität. Auch das Ostseebad Warnemünde ist schnell über den Warnow-Tunnel erreichbar.

Diese erstklassige Lage in Kombination mit der hohen Lebensqualität macht Gehlsdorf zu einer der gefragtesten Wohnviertel Rostocks.

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 250920163.1 - 18147 Rostock

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com