

Rostock / Warnemünde

Strandnahes Lebensgefühl trifft auf moderne Eleganz - lichtdurchflutete 4-Zimmer-Eigentumswohnung

Número da propriedade: 25092019



PREÇO DE COMPRA: 725.000 EUR • ÁREA: ca. 117 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Numa vista geral

Número da propriedade	25092019	Preço de compra	725.000 EUR
Área	ca. 117 m²	Apartamento	Piso
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Ano de construção	2015	Móveis	WC de hóspedes

Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	01.10.2033	Consumo final de energia	39.10 kWh/m²a
		Classificação energética	A
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

O imóvel



Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

O imóvel



Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

O imóvel



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

O imóvel



Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
ServiceWolke GmbH
11.06.2024

Capital
MAKLER-KOMPASS
BESTE IM 2024
Top-Makler Rostock
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: 188 Institute
IM 2024: 3.899 Makler
GEFÜRGT VON: IM 23

DEUTSCHER LÄNDER TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS: 18/21 DEUTSCHLANDSTEST 2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung

Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Uma primeira impressão

Für Fragen, weitere Informationen, Bilder sowie Details und Terminabstimmungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!

Ganz nah hört man das sanfte Brandungsrauschen der Ostsee, die frische Meeresluft färbt die Wangen rosig – einatmen, ausatmen, wohlfühlen. Das ist ein ganz normaler Morgen auf dem Balkon dieser erstklassigen Eigentumswohnung in Warnemünde. Ihr neues Lebensgefühl im Dünenquartier.

Diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung im begehrten Dünenquartier in Warnemünde überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und modernen Wohnkomfort – nur wenige Schritte vom Ostseestrand entfernt.

Die im Jahr 2015 erbaute, ca. 117?m² große Wohnung mit Südwest-Ausrichtung bietet nicht nur eine helle und freundliche Atmosphäre, sondern auch sonnige Nachmittags- und Abendstunden auf dem großzügigen Balkon, der direkt vom offen gestalteten Wohn- und Essbereich zugänglich ist. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Verweilen mit Blick ins Grüne ein.

Das Herzstück dieser Eigentumswohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche, welches ein modernes, kommunikatives Wohnkonzept ermöglicht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office nutzen lassen. Zwei hochwertig ausgestattete Bäder – ein Vollbad en Suite sowie ein separates Duschbad – bieten Komfort für Familie oder Gäste.

Besonders praktisch ist der direkt angrenzende, großzügige Hauswirtschaftsraum hinter der Küche. Hier finden Waschmaschine, Trockner und Stauraum ihren Platz – eine echte Alltagserleichterung.

Die gesamte Wohnung besticht durch eine moderne Ausstattung, hochwertige Materialien und eine ruhige, dennoch zentrale Lage in einem der schönsten Seebäder Deutschlands.

Auch ökologisch überzeugt die Immobilie: Als KfW-70-Projekt erfüllen die Gebäude hohe

Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Eine moderne Erdwärmepumpe sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung, während elektrische Außenrollläden zusätzlichen Komfort bieten.

Ob als Hauptwohnsitz, stilvolles Feriendomizil oder wertbeständige Kapitalanlage mit attraktiver Vermietungsperspektive – diese Immobilie bietet Lebensqualität auf hohem Niveau in unmittelbarer Strandnähe.

Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Detalhes do equipamento

- 4-Zimmer-Wohnung
- Südwest-Ausrichtung
- Balkon mit Blick ins Grüne
- offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- bodentiefe Fenster
- Vollbad en Suite mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- separates Duschbad
- geräumiger Hauswirtschaftsraum
- elektrische Außenrollläden
- KfW-70-Projekt (energieeffizient)
- Erdwärmepumpe

Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Tudo sobre a localização

Die Eigentumswohnung befindet sich im exklusiven „Dünenquartier“ – einer der besten Adressen im Ostseebad Warnemünde. Diese moderne Wohnanlage liegt eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit der einmaligen Lage zwischen Strand, Stadt und Natur.

Warnemünde – vom einfachen Fischerdorf aufgestiegen zum kultivierten Ortsteil der Hansestadt Rostock – zählt seit dem 19. Jahrhundert zu den schönsten Kurorten Deutschlands. Eine positive Standortentwicklung, die bis heute anhält. Im Sommer ist der Ort ein beliebter Anziehungspunkt für badehungrige Gäste. Der breiteste Sandstrand der Ostsee gewährt jedem Besucher seine ganz persönliche Sonneninsel – oder ein Schattenparadies in einem der Nachfahren des 1882 hier erfundenen Strandkorbs.

Nur wenige Schritte trennen Sie vom kilometerlangen, feinsandigen Ostseestrand, der zum Spazieren, Sonnenbaden oder Wassersport einlädt. Auch die beliebte Strandpromenade, der Leuchtturm und der „Teepott“ sind bequem zu Fuß erreichbar und verleihen dem Wohnort maritimen Charme und Urlaubsflair – direkt vor der Haustür.

Ruhe findet man hingegen unter den rauschenden Küstenwaldkiefern, während sonnengelbe Rapsfelder und ausgedehnte Radwanderwege zu Entdeckungstouren ins spannende Landesinnere einladen. Ein Cocktail für jeden Geschmack: Eine Prise Naturerlebnis, eine Brise Meeresluft, ein Hauch buntes Treiben – und ganz viel maritime Lebenslust.

Das Dünenquartier selbst überzeugt durch seine hochwertige Architektur und das stilvolle Wohnumfeld. Die Gebäude sind in moderner Bauweise errichtet und fügen sich harmonisch in das natürliche Umfeld ein. Großzügige Grünflächen und ein durchdachtes Wegekonzept schaffen eine ruhige, geschützte Atmosphäre – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.

Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 39.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número da propriedade: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com