

Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

# Strandnahe, stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit großem Westbalkon im Herzen Warnemündes

????????? ??????????: 23092052\_1.



???? ??????: 398.500 EUR • ??????????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

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

???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

?? ??? ??????

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 23092052_1.           |
| ????????????        | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| ?????????????? ???  | 17.03.2024            |
| ????????            | 1                     |
| ????????            | 3                     |
| ?????????????? ???  | 2                     |
| ????????????        |                       |
| ????????????        | 1                     |
| ???? ?????????????  | 1936                  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| ????? ???????        | 398.500 EUR   |
| ????????????         | ??????  |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????  | 2023  |
| ????????             | ??????  |
| ????????????         |   |
| ???????????????????? | ca. 15 m <sup>2</sup>   |
| ??????               |   |
| ??????               | ?????,<br>????????????????<br>???????, ????????                                       |

???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

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

| ???????????        | ????????? ?????????? | ????????????????? | VERBRAUCH                  |
|--------------------|----------------------|-------------------|----------------------------|
| ?????????????      |                      | ?????????????     |                            |
| ????? ???????????? | GAS                  | ?????????         | 88.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ??????????????     | 01.03.2028           | ?????????????     |                            |
| ?????????????????? |                      | ?????????????     |                            |
| ?????????? ???     |                      | ?????????????     | C                          |
| ????? ???????????? | ??????               | ???????????????   |                            |
|                    |                      | ?????????????     |                            |

???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

?? ?????????



???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

?? ?????????



???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

?? ?????????



???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

?? ????????





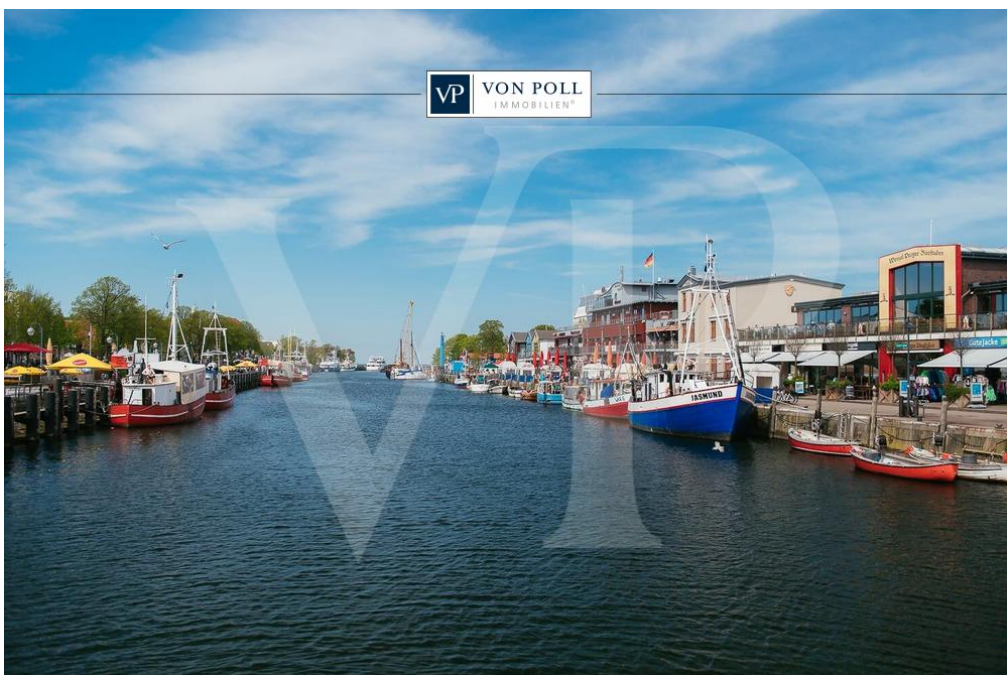
???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

?? ?????????



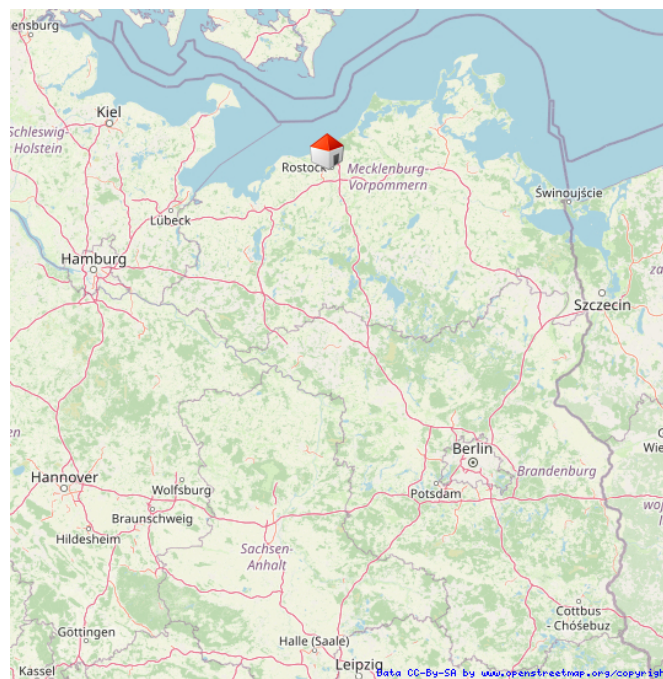
???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

?? ?????????



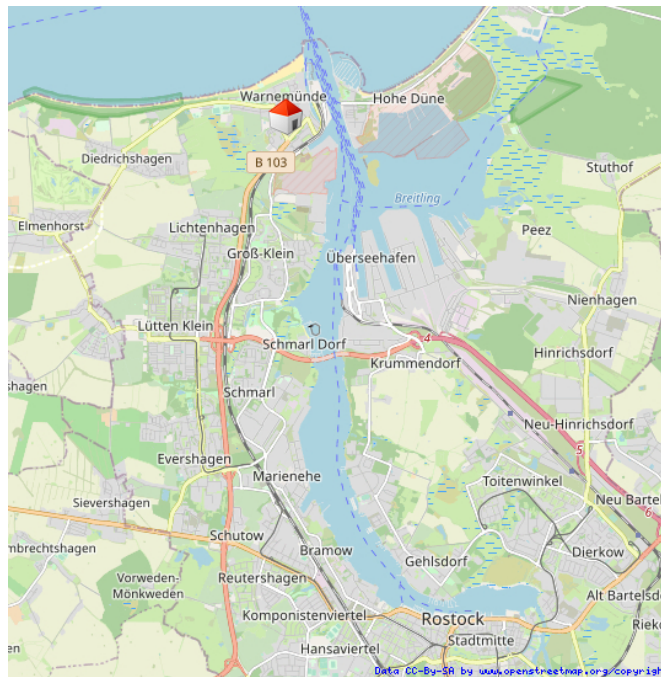
???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

?? ?????????



???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

?? ????????



| Energieverbrauch | Energieverbrauch kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
|------------------|--|
| A+               |  |
| A                |  |
| B                |  |
| C                | 88,00                                    |
| D                |  |
| E                |  |
| F                |  |
| G                |  |
| H                |  |

???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

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

Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugen! Hiermit bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit eine sanierte und sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen des Ostseebades Warnemünde zu erwerben. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten, im Jahre 2004 vollständig sanierten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage des Ostseebades. Sie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss mit gepflegten, lichtdurchfluteten Räumen, einer einzigartigen gemütlichen Wohnküche, einem neu modernisiertem Tageslichtbad, dem großen Balkon in idealer Ausrichtung und mit freiem Blick und einem wertvollen, großen Keller! Die stilvoll modernisierte Wohnung ist einladend mit einem hohen Wohlfühlfaktor und dem gewissen Etwas! Perfekt ergänzt durch die unmittelbar davor befindlichen öffentlichen Parkmöglichkeiten. Die Eigentumswohnung empfängt Sie mit einem einladend, großen Eingangsbereich. Von hier aus sind sämtliche Zimmer und der Balkon begehbar. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche ist der Mittelpunkt der Wohnung und lädt zum Kochen, Genießen, Reden, Lachen und Verweilen ein. Die Einbauküche lässt dabei keine Wünsche offen. Das Tageslichtbad ist in sonnigen Farben gefliest und überzeugt mit einer Echtglasdusche und einem Handtuchheizkörper sowie einer praktischen Nische mit Waschmaschine. Der großzügige Balkon mit Süd-Westausrichtung bietet mit knapp 7 m<sup>2</sup> die Möglichkeit, einen Essplatz, eine Chillecke oder einen kleinen Strandkorb zu platzieren. Durch die Verglasung nach Westen und den darüber liegenden Balkon sitzen Sie hier wind- und wettergeschützt wie in einer kleinen Oase. Das Gartengrundstück ist zum Teil Gemeinschaftseigentum und bietet Platz zum Abstellen von Fahrrädern sowie die Möglichkeit, die Wäsche zu trocknen. Die Wohnung kann sofort erworben und bezogen werden! Die voll ausgestattete Einbauküche und die Waschmaschine sind im Kaufpreis inbegriffen! Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sprechen Sie uns bitte an! Gern stellen wir Ihnen diese wunderschöne Wohnung mit allen Details vor und geben Ihnen - wenn gewünscht - die Möglichkeit einen 3D-Rundgang durchzuführen.

???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

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

- ideale 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer im ersten Obergeschoss
- knapp 7 m<sup>2</sup> großer Balkon mit optimaler Süd-West-Ausrichtung
- helle lichtdurchflutete Räume
- Echtholzdielen
- Dusch-WC mit Fenster, Handtuchheizkörper und Echtglasdusche
- Die voll ausgestattete Einbauküche sowie die passgenaue Waschmaschine sind im Kaufpreis enthalten.
- circa 15 m<sup>2</sup> großer Kellerraum
- gemeinschaftlicher Trockner im Kellergeschoss
- Fahrradraum

???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

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

Jeden Morgen aufstehen mit dem Meeresbrise und dem Warnemünder Flair. Ostseebad Warnemünde - Wohnen in einer der gefragtesten Stadtteile der Hansestadt Rostock! Lassen Sie sich von Warnemünde überwältigen und genießen Sie jeden Morgen die frische Meeresbrise sowie den maritimen Flair. Von der Wohnung aus erreicht man fußläufig den weitläufigen Sandstrand von Warnemünde in nur wenigen Minuten. Hier kann man sich entspannen und den Blick zum Horizont sowie den Warnemünder Leuchtturm bewundern. Frühaufsteher können im Sommer die Sonne im Meer aufgehen sehen und am Abend kommen die Nachtmenschen beim Sonnenuntergang im Meer auf Ihre Kosten. Zu all dem finden Sie im Warnemünder Ortskern viele Geschäfte, Boutiquen, Restaurants, die Post und verschiedene Banken. Für Familien und Paare ist die Lage perfekt, in unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten und Schulen, darunter auch die Privatschule "Ecolea". Für den täglichen Bedarf erreicht man in wenigen Gehminuten einen Edeka Supermarkt am Kirchplatz, zwei verschiedene Bioläden um die Ecke sowie einen Rewe an der Warnemünder Werft. An der Kaikante können Sie in einer der beliebtesten und gefragtesten Lagen von Rostock den Mittelpunkt des Geschehens beobachten. Auch während der Hanse Sail, welche jeden Sommer am zweiten Wochenende im August stattfindet, können Sie die traumhafte Kulisse mit den zahlreichen Schiffen im Hafen genießen. Für die besonderen Freizeitmomente können Sie in wenigen Fahrminuten einen Golfplatz sowie einen Reiterhof in Diedrichshagen erreichen. Für weitere Entspannung sorgt der in nur wenigen Gehminuten entfernte Kurpark, welcher zu Spaziergängen einlädt. Warnemünde stellt einen hervorragenden Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel bereit, in nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den S-Bahnhof Warnemünde. Von dort aus können Sie jeden Stadtteil und die Rostocker Innenstadt schnell erreichen. Darüber hinaus kann man fußläufig ebenfalls mehrere Bushaltestellen erreichen. Mit dem Auto erreichen Sie über die Stadtautobahn zügig die Autobahn A20 sowie die Autobahn A19.

???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2028.  
 Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



???????? ??????????: 23092052\_1. - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

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

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

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a Rostock  
E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)