

Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

# KTV I Stilvolle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in beliebter Wohnlage

Objektnummer: 24092046



KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24092046
Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	270.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	87.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.07.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Ein erster Eindruck

Über den Dächern der Stadt! Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Vierparteienhauses, ideal gelegen im beliebten, urbanen Rostocker Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV). Die lichtdurchflutete Wohnung verfügt durch offene Balken und individuelle Fenster über ein stilvolles, individuelles Raumkonzept und einen hohen Wohlfühlfaktor. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon und einem herrlichen, freien Blick! Hier können Sie ganztags die Atmosphäre unter freiem Himmel genießen oder einfach nur den Tag entspannt ausklingen lassen. Diese Eigentumswohnung bietet drei bezaubernde Zimmer, eine wunderschöne, freundlich helle Küche, ein komfortables Vollbad, einen großzügigen Balkon und wird idealerweise ergänzt durch einen wertvollen Abstellraum, der ebenso als begehrter Schrank fungieren kann. Sämtliche Zimmer sind vom einladend großen Flur zugänglich. Der ideale Grundrisschnitt dieser Wohnung bietet die Möglichkeit, die Nutzung der jeweiligen Zimmer den individuellen Wünschen anzupassen. So haben Sie die Chance, das Wohnzimmer mit einem Balkonzugang zu wählen, oder ganz romantisch mit sichtbaren Balken und einem Oberlichtfenster. Ein weiteres Highlight besteht in der Möglichkeit, einen Kamin zu installieren bzw. anzuschließen! Praktische Details, wie ein eigener Keller mit Fenster und eine Waschküche sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, runden das Angebot ab. Nahezu Goldstaub ist der PKW-Stellplatz, der über ein elektrisches Tor zum gepflasterten Hof befahren wird, und auf dem das Auto/Motorrad absolut sicher steht! Der Kaufpreis für den Stellplatz beläuft sich auf EUR 30.000,00. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Ausstattung und Details

- Dachgeschosswohnung
- 3 Zimmer mit optimalem Grundriss
- 2 Zimmer mit Balkonzugang
- Wohnküche
- großzügiger Eingangs-/Flurbereich
- Vollbad
- sichtbare Balken
- Kaminanschluss möglich
- Balkon
- Abstellraum
- alleinige Etagennutzung
- Keller
- Waschküche
- Kfz Stellplatz
- kleine Eigentümergemeinschaft



Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Alles zum Standort

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im beliebten, urbanen Stadtteil „Kröpeliner Tor Vorstadt“ in Rostock. Die Kröpeliner Tor Vorstadt ist bekannt für ihre perfekte Mischung aus urbanem Lebensstil, historischem Charme und Nähe zur Natur und gleichzeitig der Innenstadt. Die Lage zählt zu den beliebtesten Wohngebieten der Hansestadt und bietet eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für junge Paare oder Berufstätige ideal ist. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und ist darüber hinaus nur wenige Gehminuten vom Stadthafen entfernt. Ebenso ist die Universität Rostock und das Universitätsklinikum nur einen Katzensprung entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Straßenbahn und Bus sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine optimale Anbindung an alle Stadtteile. Das ansprechende Umfeld bietet ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und kleine Boutiquen prägen das lebendige Flair der KTV. Der nahegelegene Rosengarten und die Wallanlagen bieten grüne Oasen zur Erholung und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen damit die Lage dieser Eigentumswohnung zu einem idealen Standort für Familien. Zudem gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Bio-Läden, die den täglichen Bedarf ganz bequem abdecken. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Auto ist die B105, eine der Hauptverkehrsadern Rostocks, in wenigen Minuten erreicht. Auch die Autobahnen A19 und A20 sind schnell erreicht, was eine direkte Verbindung zur Ostsee und den umliegenden Städten bequem ermöglicht. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Fahrminuten entfernt und verbindet Rostock mit zahlreichen nationalen und internationalen Zielen. Die Lage dieser Eigentumswohnung kombiniert urbanes Leben mit dem Komfort einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage und bietet sowohl eine hohe Lebensqualität als auch exzellente Investitionschancen in einem der attraktivsten Stadtteile Rostocks.

Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24092046 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)