Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Strandnahes modernes Architektenhaus im Bauhausstil

Objektnummer: AY183

KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 550 m²

Objektnummer: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Auf einen Blick

Objektnummer	AY183
Wohnfläche	ca. 160 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2013

Kaufpreis	1.950.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	05.05.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Rostock

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Ein erster Eindruck

Hiermit bietet sich Ihnen die Gelegenheit zum Erwerb eines modernen Einfamilienhauses im Bauhausstil in herausragender Lage. Dieses im Jahre 2014 fertiggestellte Architektenhaus lässt keine Wünsche offen. Eine moderne Architektur, hochwertige Materialien, ein durchdachtes Wohnkonzept und lichtdurchflutete Räume - wunderschön ergänzt und abgerundet durch ein grünes Grundstück - machen diese Immobilie zu einem besonderen Highlight. Die untere Wohnebene dieses großzügigen Hauses empfängt Sie mit einem repräsentativen Eingangsbereich und hält den großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Gästebad, einen komfortablen Hauswirtschaftsraum, einen Technikraum sowie die moderne Küche mit vorgelagerter Kochinsel bereit. Im hellen Essbereich, welcher durch die Galerie im Obergeschoss und die deckenhohen Fensterelemente sehr offen gehalten wurde, findet die ganze Familie Platz. Für eine Verschattung der Fenster sorgen die Raffstores, welche mit einem Sonnenwächter versehen sind und im Sommer selbständig auf- und zufahren. Die Fußbodenheizung gibt den hochwertig gefliesten bzw. mit Parkett belegten Böden und damit allen Bereichen des gesamten Hauses eine wohlige Wärme. Perfekt ergänzt durch das durchdachte Lichtsystem, welches nicht nur ein Eyecatcher ist, sondern darüber hinaus ein ganz besonderes Wohlfühlambiente bietet. Vom Wohnbereich treten sie über das Schiebetürelement auf die nach Süden ausgerichtete Terrassenanlage. Über die bodentiefen Fenster der Küche treten Sie auf die zweite, großzügige nach Nord-West führende, Terrasse. Das Obergeschoss, in dem sich die Galerie, zwei Schlafzimmer, ein begehbarer Kleiderschrank, ein Dusch-WC und das große Wellness-Masterbad mit Regendusche, Doppelwaschtisch und Badewanne befinden, erreichen Sie über eine mit hochwertigem Echtholz belegte Treppe. Der exklusive Baustil unter Verwendung qualitativ hochwertiger und ansprechender Materialien, das junge Baujahr und die Lage runden dieses Architektenhaus perfekt ab und machen es zu einem echten Highlight! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass weitergehende Informationen und Details nur unter Angabe vollständiger Kontaktdaten erfolgen.

Objektnummer: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Ausstattung und Details

* offenes Wohnkonzept mit Galerie im Obergeschoss
* bodentiefe Alu-Fenster- u. Türelemente mit 3 fach-Verglasung, teilweise Fliegengitter und abschließbaren Oliven
* außenliegende, moderne Raffstores, betrieben über Zeitschaltuhr und Sonnenwächter
* schwarze Granitfensterbänke innen und außen
* moderne grifflose Einbauküche mit Miele Dampfgarer und Backofen
* Gästebad im Obergeschoss mit begehbarer Dusche
* Masterbad mit Echtglasdusche, Doppelwaschtisch und Badewanne
* hochwertige Sanitärkeramik von Villeroy und Boch sowie von Grohe
* Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
* moderner, hochwertiger Fliesenbelag im Erdgeschoss
* Parkettboden, geölt sowie Fliesenbelag im Obergeschoss
* Betontreppe mit qualitätsvollem Echtholzbelag
* exklusive Innentüren (Höhe 2,22 m) mit innenliegenden Bändern
* Einbaulampen/Lichtsystem mit Abhängungen und Schattenfugen
* hochwertiges und umfangreiches Gira-Schaltersystem
* Alarmanlage

Objektnummer: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Alles zum Standort

In Warnemünde erwartet Sie einzigartiges maritimes Flair. Das Ostseebad bezaubert durch den historischen Ortskern, die zahlreichen, hervorragend sanierten und verträumten Straßenzüge, die typischen Kapitänshäuser und dem feinsandigen, kilometerlangen Ostseestrand direkt vor der Tür. Neben der architektonischen Schönheit eines ehemaligen Fischerdorfes werden Sie die auslaufenden Fischkutter, Segler und Ausflugsschiffe in Ihren Bann ziehen. Hier legen bekannte Kreuzfahrtschiffe und Luxusliner an, für die Warnemünde mittlerweile ein wichtiger Hafen geworden ist. Erholung finden Sie direkt vor der Haustür am feinen, weißen und breiten Sandstrand der Ostsee. Der liebenswerte Charme Warnemündes, ein interessantes kulturelles Angebot sowie vielfältige Freizeit- und Shoppingmöglichkeiten bieten Lebensqualität pur. Die bekannten Einkaufsstraßen u.a. die Mühlenstraße, der Kirchenplatz und der "Alte Strom", alle jeweils mit individuellen und feinen Geschäften gespickt, laden zu einem Bummel ein und sind in wenigen Fußminuten erreichbar. Dennoch müssen Sie nicht auf die Nähe der Hansestadt Rostock, dem wirtschaftlichen Zentrum von Mecklenburg-Vorpommern, verzichten. In nur ca. 15 Fahrminuten erreichen Sie die Innenstadt. Für Familien ist Warnemünde perfekt! Der idyllische Ort ist überschaubar, der Weg zu den ortsansässigen Kindergärten und Schulen ist kurz und leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu absolvieren! Die Schulen vor Ort genießen einen ausgezeichneten Ruf. Darüber hinaus ist Warnemünde sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Auch die umliegende Region hat sehr viel zu bieten. Natur- und Sportliebhaber kommen vollends auf Ihre Kosten. Tennis spielen, Reiten, Golfen und sämtliche Wassersportarten u.a. Segeln, hier ist alles möglich! Zum unvergleichlichen Warnemünder Charme gehört die uralte Dorfstraße „Am Strom“ ebenso, wie die eleganten weißen Villen und Hotels in typischer Bäderarchitektur an der Promenade. Rostock und Warnemünde sind harmonisch vereint über das Flair einer Hansestadt, die Eleganz der Seebäder und die mondäne Yacht- und Wellnesskultur.

Objektnummer: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 22.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a Rostock
E-Mail: rostock@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com