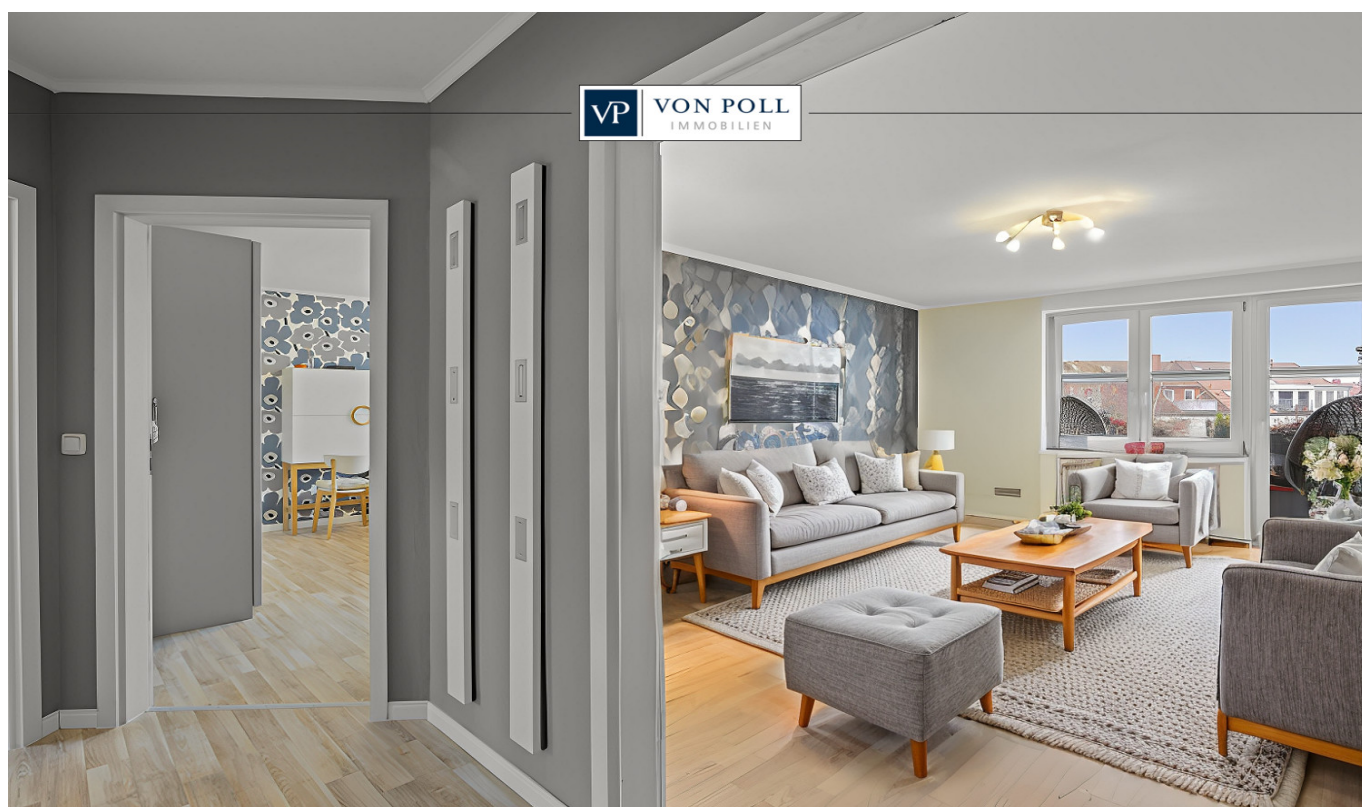


Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

# Über den Dächern von Warnemünde - stilvolle Dachgeschosswohnung mit Balkon

Property ID: 25092005X



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25092005X - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25092005X - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## At a glance

Property ID	25092005X	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 81 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1995		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25092005X - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	119.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.09.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25092005X - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## The property



Property ID: 25092005X - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## The property



Property ID: 25092005X - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## The property



Property ID: 25092005X - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25092005X - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## A first impression

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den geräumigen Eingangsbereich. Von hier aus sind alle Zimmer der Eigentumswohnung zugänglich. Das Herzstück der Wohnung stellt der gemütliche Wohnbereich dar, der durch zwei Flügeltüren einen einladenden Eindruck macht und Zugang zum hofseitig ausgerichteten Balkon gewährt. Die geräumige Küche mit moderner Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet sogar Platz für einen Esstisch. Zwei Schlafzimmer sorgen für ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein praktisches Tageslicht-Duschbad rundet das Wohnkonzept ab. Zusätzlichen Stauraum bietet eine kleine Abstellkammer in der Wohnung, während für größere Gegenstände ein Kellerraum zur Verfügung steht. Zwei Außenstellplätze vervollständigen dieses ansprechende Angebot. Das Hausgeld beträgt aktuell 469,19 € pro Monat, davon fließen monatlich 41,15 € in die Instandhaltungsrücklage. Für das Jahr 2023 erhielten die Eigentümer ein jährliches Hausgeldguthaben in Höhe von 826,35 € (entspricht 68,86 € pro Monat). Im Jahr 2022 lag das jährliche Guthaben bei 872,77 € (entspricht 72,73 € pro Monat). Die Wohnung ist aktuell vermietet. Für Fragen, weitere Informationen sowie Details und Terminabstimmungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!

Property ID: 25092005X - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Details of amenities

- hochwertige Einbauküche
- Parkett im Wohnbereich
- Laminat im Flur, Gäste und Schlafzimmer
- Abstellkammer in der Wohnung
- Balkon
- Kellerraum
- zwei PKW-Stellplätze

Property ID: 25092005X - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## All about the location

Willkommen im Ostseebad Warnemünde – Wohnen in einer der begehrtesten Lagen der Hansestadt Rostock! Erleben Sie das besondere Lebensgefühl von Warnemünde und starten Sie jeden Tag mit der frischen Seeluft und dem maritimen Flair, das diesen Ort so einzigartig macht. Nur wenige Gehminuten trennen Ihre Wohnung vom weitläufigen Sandstrand, der zu erholsamen Spaziergängen und entspannten Stunden einlädt. Genießen Sie den weiten Blick über das Meer, den ikonischen Warnemünder Leuchtturm und die unvergesslichen Sonnenauf- und -untergänge – ein Genuss für Frühaufsteher und Nachtschwärmer gleichermaßen. Im lebendigen Ortskern finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Geschäfte, charmante Boutiquen, gemütliche Restaurants sowie Banken und die Post. Familien und Paare profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen – darunter die renommierte Privatschule „Ecolea“ – und einer hervorragenden Nahversorgung. Ob Edeka am Kirchplatz, Bioläden in direkter Nähe oder der Rewe-Markt an der Warnemünder Werft, alles ist bequem fußläufig erreichbar. Warnemünde ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch zum Erleben: Die Kaikante bietet eine einzigartige Kulisse, um das Treiben am Hafen zu beobachten. Ein Highlight ist die jährlich im August stattfindende Hanse Sail, bei der Sie die beeindruckende Parade der Segelschiffe inmitten einer atemberaubenden Atmosphäre genießen können. Für Ihre Freizeitgestaltung lässt die Lage keine Wünsche offen. In wenigen Minuten erreichen Sie den idyllischen Kurpark, der zu entspannten Spaziergängen einlädt, oder Freizeitangebote wie den nahegelegenen Golfplatz und den Reiterhof in Diedrichshagen. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Warnemünde ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt Sie schnell in die Rostocker Innenstadt oder andere Stadtteile. Bushaltestellen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie über die Stadtautobahn rasch zu den Autobahnen A20 und A19 und damit zu weiteren Zielen in der Region.

Property ID: 25092005X - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.68 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25092005X - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)