

Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Strandnahes modernes Architektenhaus im Bauhausstil

Property ID: AY183



PURCHASE PRICE: 1.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 550 m²

Property ID: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

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

Property ID: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

At a glance

Property ID	AY183
Living Space	ca. 160 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2013

Purchase Price	1.950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	22.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.05.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

The property



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

Property ID: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

A first impression

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 begehrter 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.

Property ID: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Details of amenities

- * 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 begehbare 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 qualitativem Echtholzbelag
- * exklusive Innentüren (Höhe 2,22 m) mit innenliegenden Bändern
- * Einbaulampen/Lichtsystem mit Abhängungen und Schattenfugen
- * hochwertiges und umfangreiches Gira-Schaltersystem
- * Alarmanlage

Property ID: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

All about the location

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 lebenswerte 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.

Property ID: AY183 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: AY183 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com