

Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

# 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in begehrter Stadtlage mit Potenzial

Número da propriedade: 24092040



PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 101 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24092040 - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24092040 - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	24092040
Área	ca. 101 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1878

Preço de compra	349.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 24092040 - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	41.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.10.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 24092040 - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 24092040 - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24092040 - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Plantas dos pisos



### LEGENDE

- 01 Flur - 12,34 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer III - 8,76 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer II - 8,84 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnzimmer - 22,28 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafzimmer - 21,30 m<sup>2</sup>
- 06 Küche - 14,79 m<sup>2</sup>
- 07 Bad - 9,98 m<sup>2</sup>
- 08 Abst. - 1,27 m<sup>2</sup>
- 09 Balkon - 6,51 m<sup>2</sup> (½ = 3,26 m<sup>2</sup>)

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24092040 - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Uma primeira impressão

Diese charmante 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Dreiparteienhauses, ideal gelegen im beliebten Rostocker Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV). Die Wohnung überzeugt mit einem lichtdurchfluteten, offen Raumkonzept, welches mit durchdachter Raumaufteilung und einer behaglichen Atmosphäre begeistert. Ein besonderes Highlight ist der von der Küche aus begehbarer Balkon mit Westausrichtung, der einen herrlichen Ausblick über die Dächer der Stadt bietet. Hier können Sie die Abendsonne genießen und den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen lassen. Die Wohnung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, eine gemütliche Küche, ein geräumiges Schlafzimmer sowie zwei gleich große weitere Zimmer. Das Tageslichtbad mit Badewanne bietet zusätzlichen Komfort. Praktische Details wie ein eigener Keller und ein Hauswirtschaftsraum bieten zusätzlichen Stauraum und runden das Angebot ab. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. Die Wohnung ist aktuell vermietet. Für eine umfassende Besichtigung stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung!



Número da propriedade: 24092040 - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Detalhes do equipamento

- Dachgeschosswohnung
- 4 Zimmer
- Wannenbad
- Balkon
- HWR
- Gas-Etagenheizung
- Keller

**Número da propriedade: 24092040 - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt**

## Tudo sobre a localização

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im lebendigen 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. 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 nur wenige Gehminuten vom Neuen Markt und der Kröpeliner Straße, der Haupteinkaufsstraße Rostocks, entfernt. Auch die Universität Rostock und das Universitätsklinikum ist in kürzester Zeit erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Straßenbahn und Bus sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine optimale Anbindung an alle Stadtteile. Die Lage bietet außerdem 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. Auch der Stadthafen am Ufer der Warnow ist schnell zu erreichen. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen die Friedrichstraße zu einem idealen Standort für Familien. Zudem gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Bio-Läden, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Auto ist die B105, eine der Hauptverkehrsadern Rostocks, in wenigen Minuten erreicht. Auch die Autobahn A19 ist schnell zugänglich, was eine direkte Verbindung zur Ostsee und den umliegenden Städten bietet. 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.

Número da propriedade: 24092040 - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 41.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número da propriedade: 24092040 - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)