

**Rostock - Stadtmitte**

# **Hansekarree I Wohnkomfort in innerstädtischer Toplage I Komfortable 4-Zimmer-Terrassenwohnung**

**Objektnummer: 25092027**



**KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

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

**Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25092027                               |
| Wohnfläche   | ca. 138 m <sup>2</sup>                 |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 2020                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 50000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 690.000 EUR                                                                        |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                         |

**Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergiebedarf            | 56.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.03.2030      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 2020          |

Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



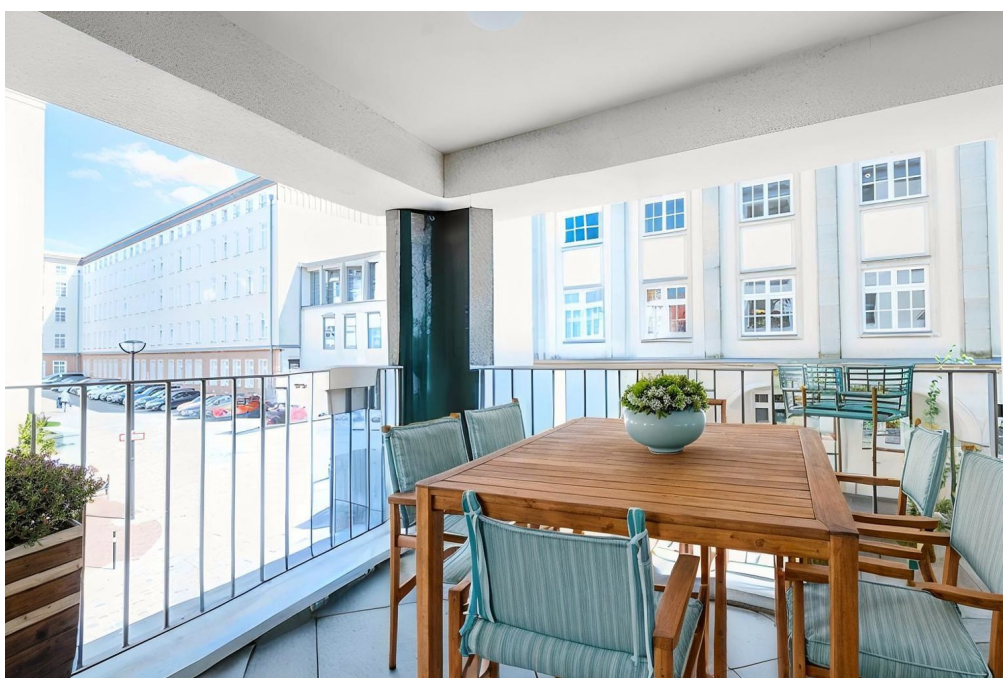
Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Die Immobilie



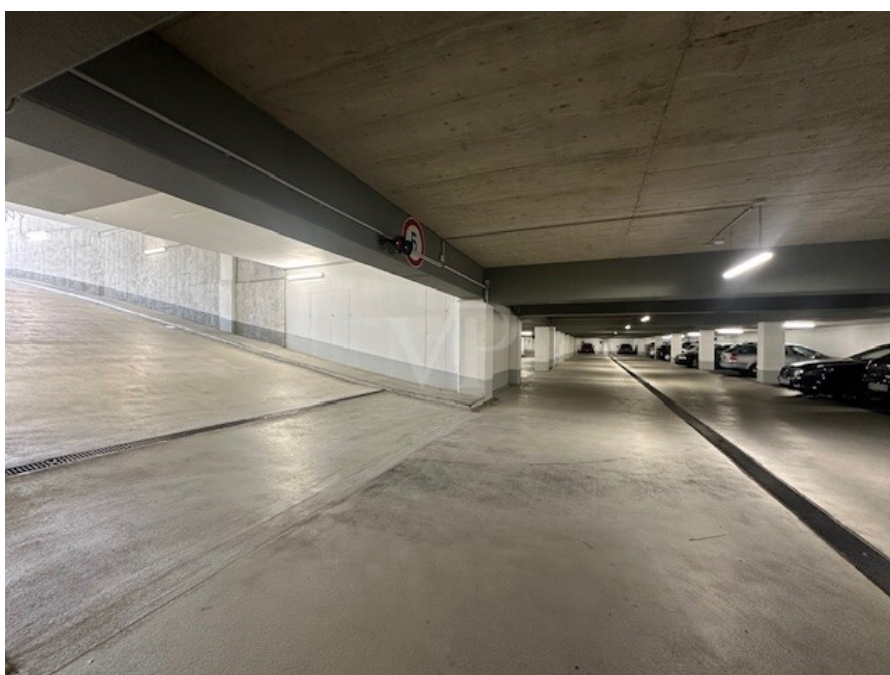
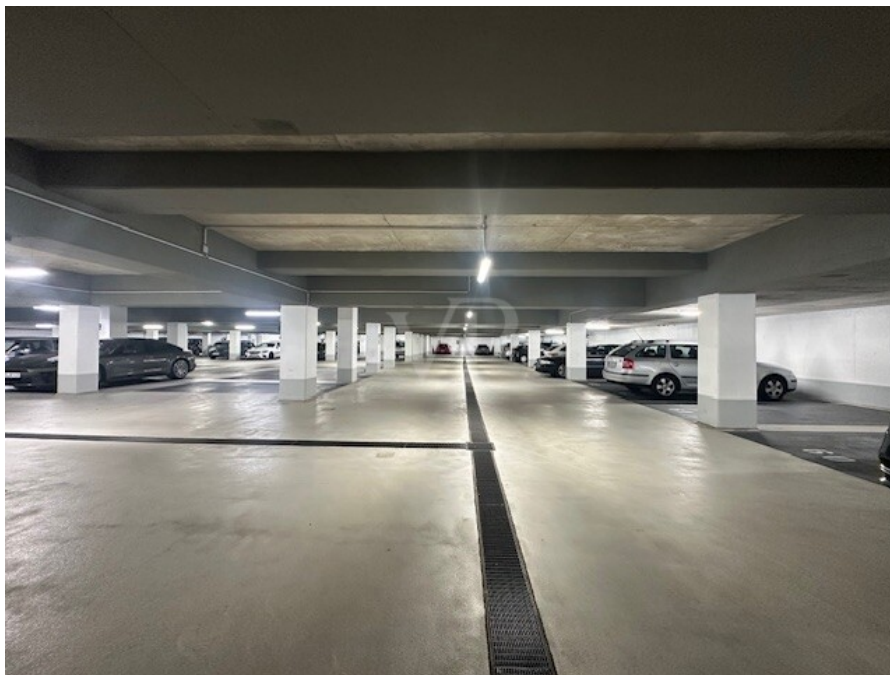
Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Die Immobilie



**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung



**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: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Ein erster Eindruck

Genießen Sie Wohnen auf höchstem Niveau in absolut nachgefragter Innenstadtlage.

Mitten im Herzen Rostocks - zwischen Rosengarten und Boulevard - entstand im Jahre 2020 das Neubauprojekt „HanseKarree“. Es wurde konzipiert für den gehobenen Anspruch und beherbergt 80 Eigentumswohnungen verteilt auf 5 Etagen umgeben von historischem Charme, einer modernen Infrastruktur und sanierten, wunderschön angelegten Straßenzügen und Grünanlagen.

Die hier angebotene komfortable 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der ersten Wohnebene und überzeugt mit einem einmalig großzügigem Wohnkonzept sowie einer gehobenen Ausstattung.

Eine stilvolle Architektur mit einem offenen und durchdachten Wohnkonzept, hochwertige Materialien sowie helle und luftige Räume wunderschön ergänzt und abgerundet durch zwei Terrassen und einen Balkon.

Der Wohn-/Essbereich bildet mit unglaublichen 50 m<sup>2</sup> Fläche den Mittelpunkt der Wohnung und lädt zum Leben, Lachen, Feiern, Reden und Genießen ein! Wunderschön ergänzt durch eine moderne Einbauküche mit vorgelagerter, großer Insel, bei der das Kochen oder auch nur das Verweilen und Zuschauen einfach Spaß macht! Perfekt abgerundet wird der Küchenbereich durch einen angeschlossenen - auch von außen zugänglichen - großen Vorratsraum.

Große Glaselemente umlaufen den gesamten Wohnbereich und führen auf die nach Südost ausgerichtete, überdachte Terrasse. Wer die Morgensonne schätzt, kann hier - unter dem Erwachen der Stadt - auf die ansprechende Wohnumgebung schauen und sein Frühstück genießen. Eine weitere große innenliegende Terrasse befindet sich vor dem Eingangsbereich. Einem der drei Schlafzimmer ist ein nach Osten ausgerichteter Balkon vorgelagert.

Der einladende Flur-/Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und hell und führt Sie in sämtliche Bereiche der Wohnung. Es sind ein Masterbad sowie ein Gästeduschbad vorhanden. Damit entfällt ein Gedränge am Morgen. Die Schlaf- und Kinderzimmer verfügen über ideale Größen und sind damit vielfältig nutzbar und passen sich jeder Lebenssituation an.

Ihren PKW parken Sie ganz entspannt in der Tiefgarage, von der aus Sie mit dem Fahrstuhl bequem zur Wohnung fahren.

Eine Wohnung in herausragender Lage wie gemacht für sämtliche Lebensabschnitte. Perfekt fürs Aufwachsen und Altwerden und alles dazwischen! Lebensqualität pur. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Sehr gern stellen wir Ihnen diese faszinierende Wohnung mit sämtlichen Details vor!

**Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## **Ausstattung und Details**

- \* innerstädtische Top Lage (Denkmalbereich "Innenstadt")
- \* moderner Neubau
- \* eleganter Parkettboden
- \* große Glaselemente
- \* moderne Einbauküche mit Einbaugeräten
- \* Fußbodenheizung
- \* Masterbad mit Doppelwaschtisch, Dusche und Badewanne
- \* Gästeduschbad
- \* Vorrats-/Wirtschaftsraum
- \* 2 Terrassen + Balkon
- \* Fahrstuhl
- \* Keller
- \* PKW Tiefgaragenplatz
- \* gehobenes Wohnumfeld

**Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## **Alles zum Standort**

Das gehobene und moderne Wohnquartier "HanseKarree" befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich im Herzen von Rostock, zwischen der Kröpeliner Straße und der Rungestraße am "Glatten Aal". Entstanden mit dem Ziel, einer Kombination und Mischung vielfältiger Nutzungen in einem urbanen Kontext unter effektiver verkehrlicher Anbindung, insbesondere an den überregionalen Straßenverkehr – A19/20.

Vom Rosengarten und den Wallanlagen mit seinen wunderschön grünen Erholungsflächen eingerahmt, bietet diese nachgefragte Lage eine moderne Infrastruktur, Grünanlagen, barrierefreie Gehwege, Erholungsorte und Baumbestand.

Sämtliche Versorgungseinrichtungen, Ärzte, Banken, Schulen, Kindergärten sowie kulturelle Einrichtungen erreichen Sie fußläufig.

Die Hansestadt Rostock ist das wirtschaftliche Zentrum von Mecklenburg Vorpommern und somit die bedeutendste Stadt des Landes. Als älteste Universitätsstadt von Nordeuropa und mit ca. 205.000 Einwohnern ist Rostock nicht nur die größte Stadt des Landes sondern auch ein Anziehungspunkt von Millionen von Touristen in jedem Jahr.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraßen 103, 105, 110 sowie den Anschluss an die Autobahn 19 und die Autobahn 20 bestens gegeben.

Die barrierefreien Gehwege erhielten rotbuntes Klinkerpflaster, was die Sicherheit und Zugänglichkeit erheblich verbessert.

**Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 56.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Objektnummer: 25092027 - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Corinne Briesemeister**

---

**Fährstraße 18a, 18147 Rostock**

**Tel.: +49 381 - 44 74 11 00**

**E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**