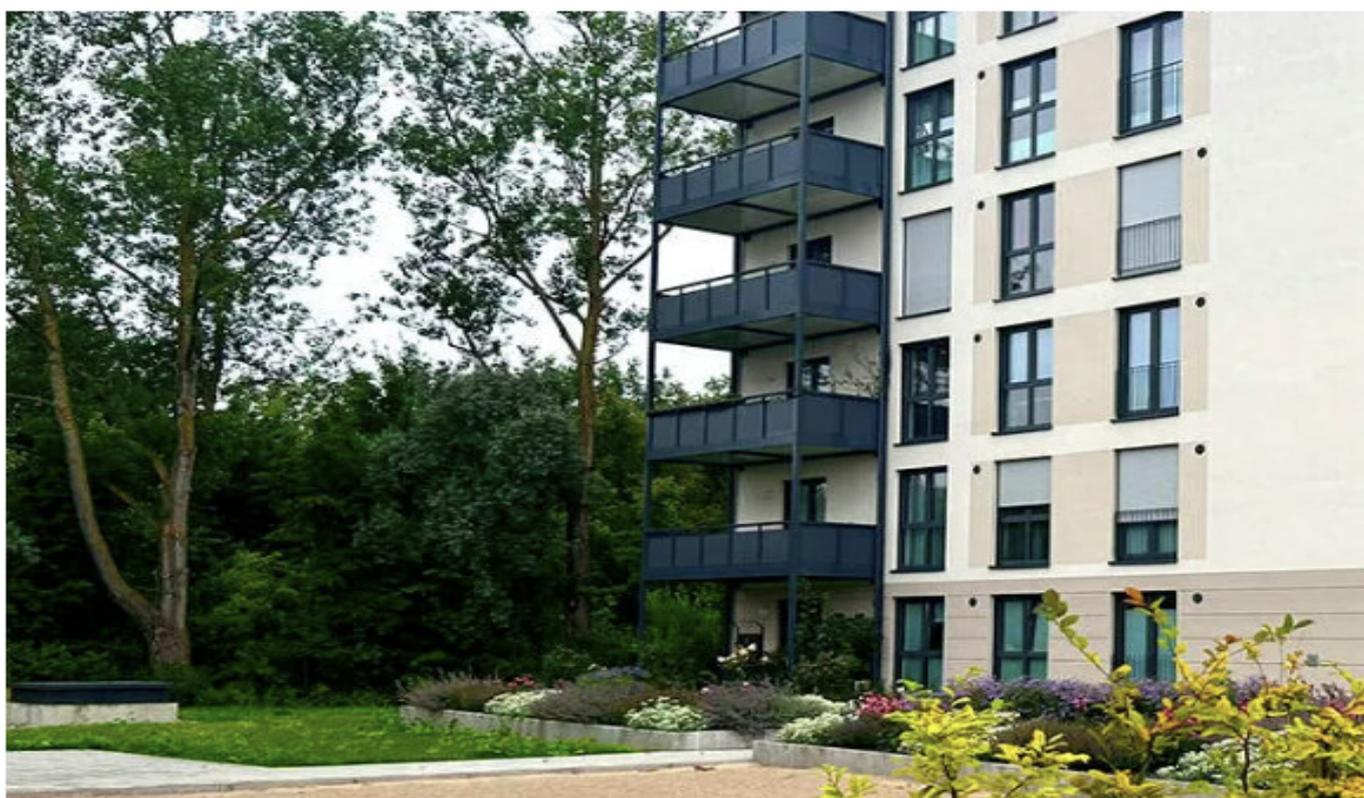


Rostock / Wohnanlage Ahornmärten

# NEUBAU | Erstbezug einer komfortablen barrierefreien 2-Zimmer-Wohnung nahe Innenstadt u. Warnemünde

Objektnummer: 25092042



MIETPREIS: 938 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahornärten

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

Objektnummer: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahorngrarten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25092042	Mietpreis	938 EUR
Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	199 EUR
Zimmer	2	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>
Baujahr	2025	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 90 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahornhöfen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Endenergiebedarf	44.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.03.2031	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2021

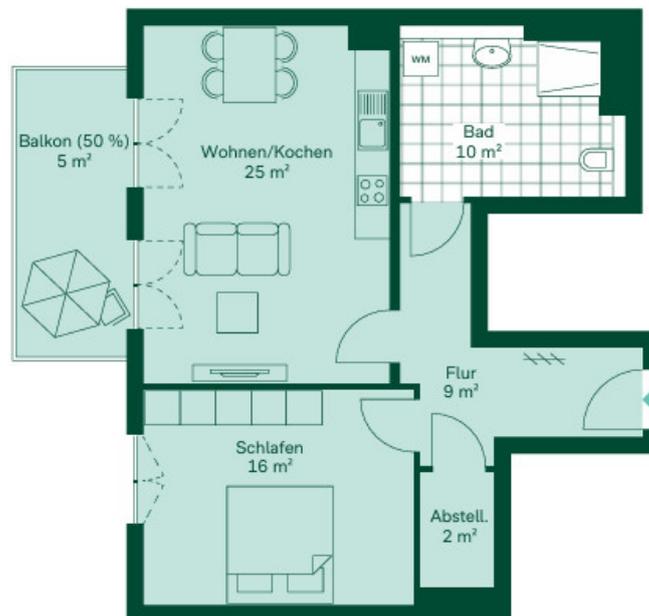
Objektnummer: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahorngrarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahorngrarten

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahorngrärten**

## Ein erster Eindruck

### NEUBAU | BARRIEREFREI | ERSTBEZUG

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung wird im Oktober 2025 fertiggestellt und bietet Ihnen somit den Komfort des Erstbezugs in einem hochwertigen Neubau. Im Erdgeschoss gelegen, vereint sie modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Wohnkonzept und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup>.

Der offene Wohn- und Essbereich schafft ein helles, lichtdurchflutetes Ambiente in Südwest Ausrichtung und führt direkt auf den Balkon – ein idealer Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und einen schönen Ausblick zu genießen. Die hochwertige Ausstattung umfasst einen pflegeleichten, modernen hellen Designfußbodenbelag in Holzoptik, eine behagliche Fußbodenheizung sowie ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche.

Komfort wird hier großgeschrieben: Ein barrierefreier Zugang, ein Aufzug im Haus, ein nach Süden ausgerichteter Balkon, ein eigener Kellerraum sowie ein überaus großzügiger Tiefgaragenplatz schaffen die Grundlage für ein bequemes, komfortables Wohnen. Darüber hinaus überzeugt das Wohnumfeld durch viele attraktive Details: liebevoll gestaltete, barrierefreie Innenhöfe mit Sitzpavillons, ein naturnaher Weidenspielplatz, großzügige Fahrradabstellflächen sowie PKW-Stellplätze und eine Tiefgarage. Perfekt ergänzt durch die unmittelbare Nähe zum IGA-Park mit seinen vielen Highlights und der Warnow! Die Lage zeichnet sich unter anderem durch eine perfekte Infrastruktur und der Nähe zur Innenstadt als auch zum Ostseebad Warnemünde aus.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Senioren, Singles und Paare, die Wert auf eine moderne Ausstattung, ein gepflegtes, naturnahes Umfeld und eine zukunftsichere Wohnlösung legen.

Sehr gern stellen wir Ihnen diese E-Wohnung vollumfänglich vor. Sprechen Sie uns einfach an!

Objektnummer: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahornhöfen

## Ausstattung und Details

- NEUBAU
- EINZUG 01.11.2025
- BARRIEREFREI
- ERSTBEZUG
- FAHRSTUHL
- BALKON
- KELLER
- FAHRRADRAUM
- TIEFGARAGE

**Objektnummer: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahorngärten**

## Alles zum Standort

Das Gebäudeensemble liegt zwischen Warnemünde und Rostock in der Nähe des IGA-Parks im Stadtteil Groß-Klein unweit des Warnowufers.

Über die Stadtautobahn und die Tunnelverbindung (A19 und A20) sind Sie in sämtliche Richtungen flexibel angebunden. Den Fähranleger und den Bahnhof von Warnemünde erreicht man in 7 Minuten mit dem Auto, alternativ liegt 5 Min. Fußweg entfernt die S-Bahn-Station Lütten Klein, die sowohl nach Warnemünde als auch ins Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof eine kurze Anbindung bietet.

Über einen landschaftlich schönen, durchgängigen Radweg gelangen Sie in 15-20 Min. ins Ostseebad Warnemünde und damit an den feinsandigen Ostseestrand.

Einkaufsmärkte, Restaurants, sowie das Einkaufszentrum E-Center Warnow Park sind fußläufig gut in ein paar Minuten zu erreichen.

Einen Spaziergang entfernt liegt der wunderbare IGA Park Rostock, das Traditionsschiff und der Badestrand (Warnow) mit Wasserskianlage.

Objektnummer: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahorngärten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 44.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahorngärten

## 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)