

Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel

## 2-Zimmer-Wohnung mit Südloggia, Stellplatz und Aufzug – Bezugsfrei nach Absprache

Objektnummer: 26092016



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel**

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

Objektnummer: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26092016	Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1997	Modernisierung / Sanierung	2026
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.08.2028	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 8/2024 (DEUTSCHLANDTEST) 2024

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MAY 19 2024  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut  
19. FEBRUAR 2024  
GÜLTIG BIS: 19.02.25

**Handelsblatt**  
TOP Kunden-Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Servicebüro GmbH  
11.06.2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung

Objektnummer: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel

## 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: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im sogenannten „Weißen Viertel“ von Rostock-Toitenwinkel. Das Gebäude wurde 1997 errichtet und präsentiert sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Die Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia in Südausrichtung, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein geräumiges Badezimmer. Die sonnige Loggia bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien und ermöglicht einen schönen Weitblick.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche. Ein Einbauschränk innerhalb der Wohnung schafft zusätzliche Stauraummöglichkeiten. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Ein Abstellraum im Dachgeschoss bietet weitere praktische Lagerfläche. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Pkw-Stellplatz, der komfortables Parken gewährleistet.

Die Wohnung ist bezugsfrei nach Absprache und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

**Objektnummer: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel**

## Ausstattung und Details

- 2-Zimmer-Wohnung verteilt auf ca. 57 m<sup>2</sup>
- Loggia in Südausrichtung mit Weitblick
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche / Teilmöblierung auf Wunsch inklusive
- Einbauschränk
- Abstellraum / Wäscheraum im Dachgeschoss
- Bezugsfrei nach Absprache
- Pkw-Stellplatz, Tiefgaragenstellplatz auf Wunsch anmietbar
- Aufzug

**Objektnummer: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel**

## Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus im sogenannten „Weißen Viertel“ im Rostocker Stadtteil Toitenwinkel. Seinen Namen verdankt dieses Wohngebiet dem weißen Fassadenanstrich der modernen Wohngebäude, die in den 1990er-Jahren errichtet wurden und sich deutlich von den umliegenden Plattenbauten abheben.

Im direkten Umfeld finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Friseur, Kindergarten sowie Schulen. Dadurch ist eine sehr gute Nahversorgung gewährleistet.

Eine Straßenbahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier aus gelangen Sie bequem mit dem öffentlichen Nahverkehr in die Rostocker Innenstadt sowie in das beliebte Ostseebad Warnemünde.

Auch mit dem Auto ist die Wohnung verkehrsgünstig gelegen: Die Autobahn A19 in Richtung Berlin mit Anschluss an die A20 Richtung Hamburg erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten.

**Objektnummer: 26092016 - 18147 Rostock / Toitenwinkel - Toitenwinkel**

## 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)