Rostock

Ufer-Residenz: Wohnen mit unverbaubarem Wasserblick

Objektnummer: 25092…54.4

KAUFPREIS: 599.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88.77 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 250920164.4 - 18147 Rostock

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundriss
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 250920164.4 - 18147 Rostock

Auf einen Blick

Objektnummer	250920[illegible]	Kaufpreis	599.500 EUR
Wohnfläche	ca. 88.77 m	Wohnu[illegible]	Etagenwohnung
Zimmer	3	Pro[illegible]on	Käuferprovision 3.57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1	[illegible]nuweise	Massiv
Baujahr	2026	A[illegible]ttung	Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 50[illegible] EUR (Verkauf)		

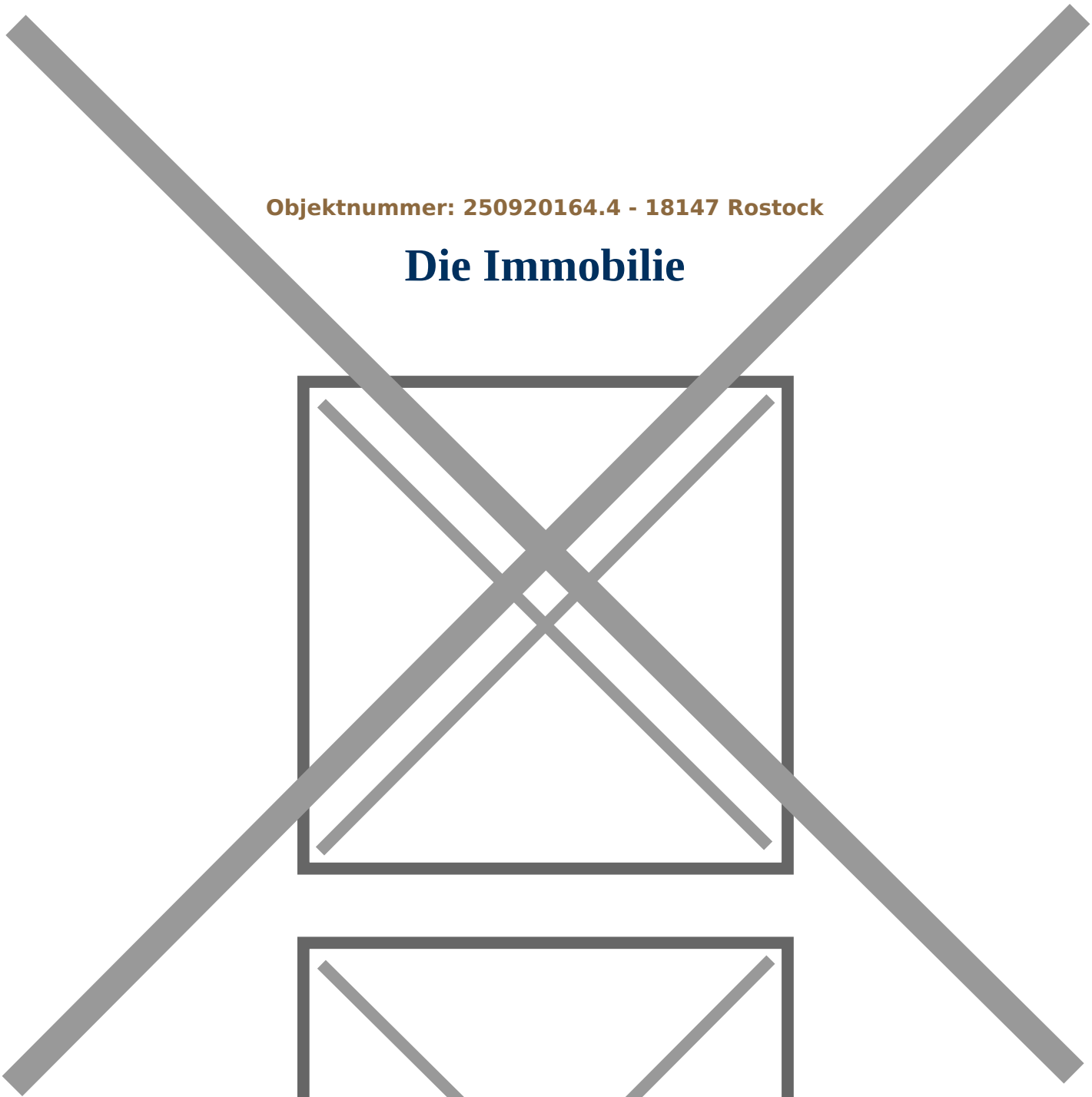
Objektnummer: 250920164.4 - 18147 Rostock

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.07.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2025

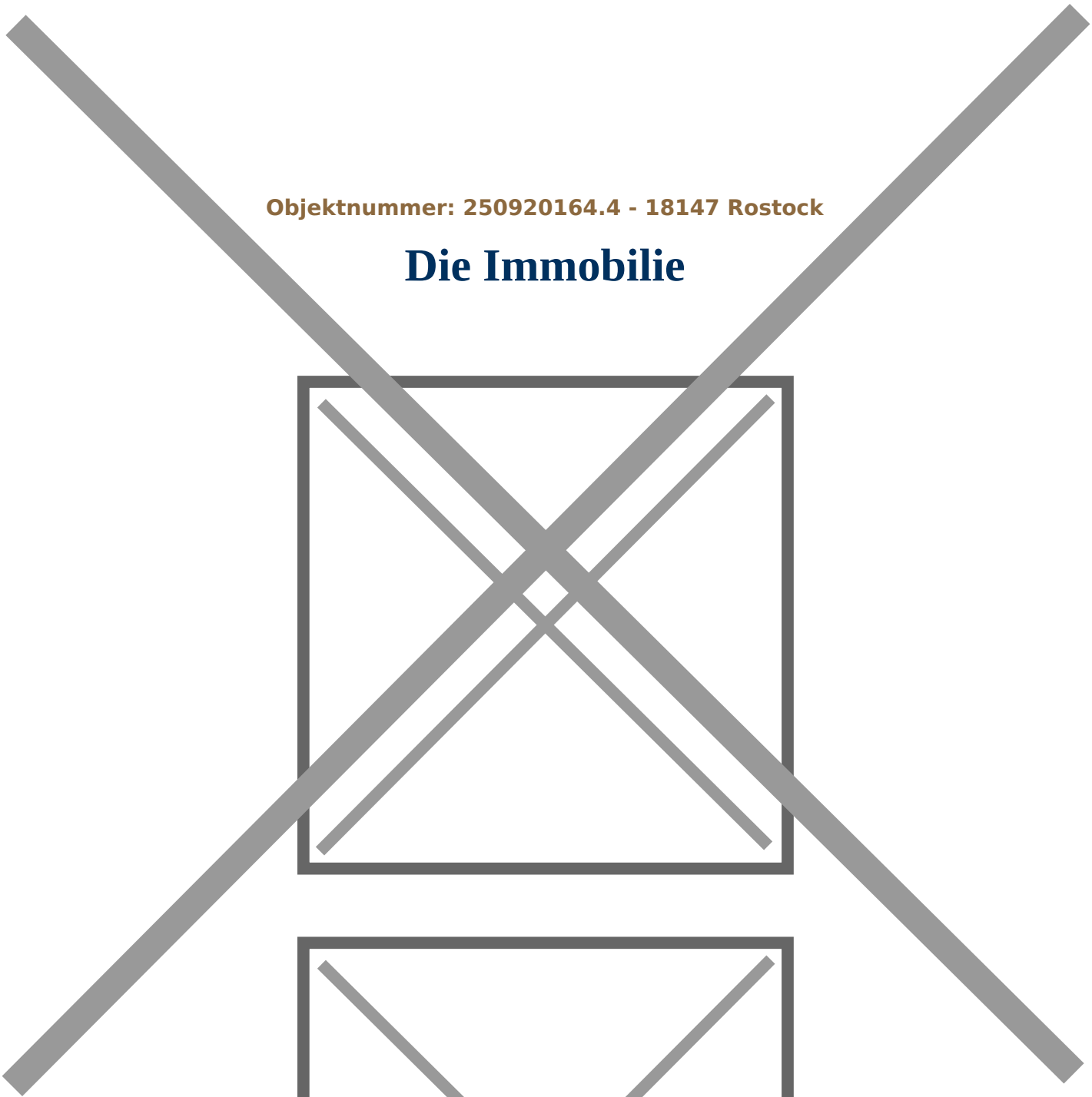
Objektnummer: 250920164.4 - 18147 Rostock

Die Immobilie



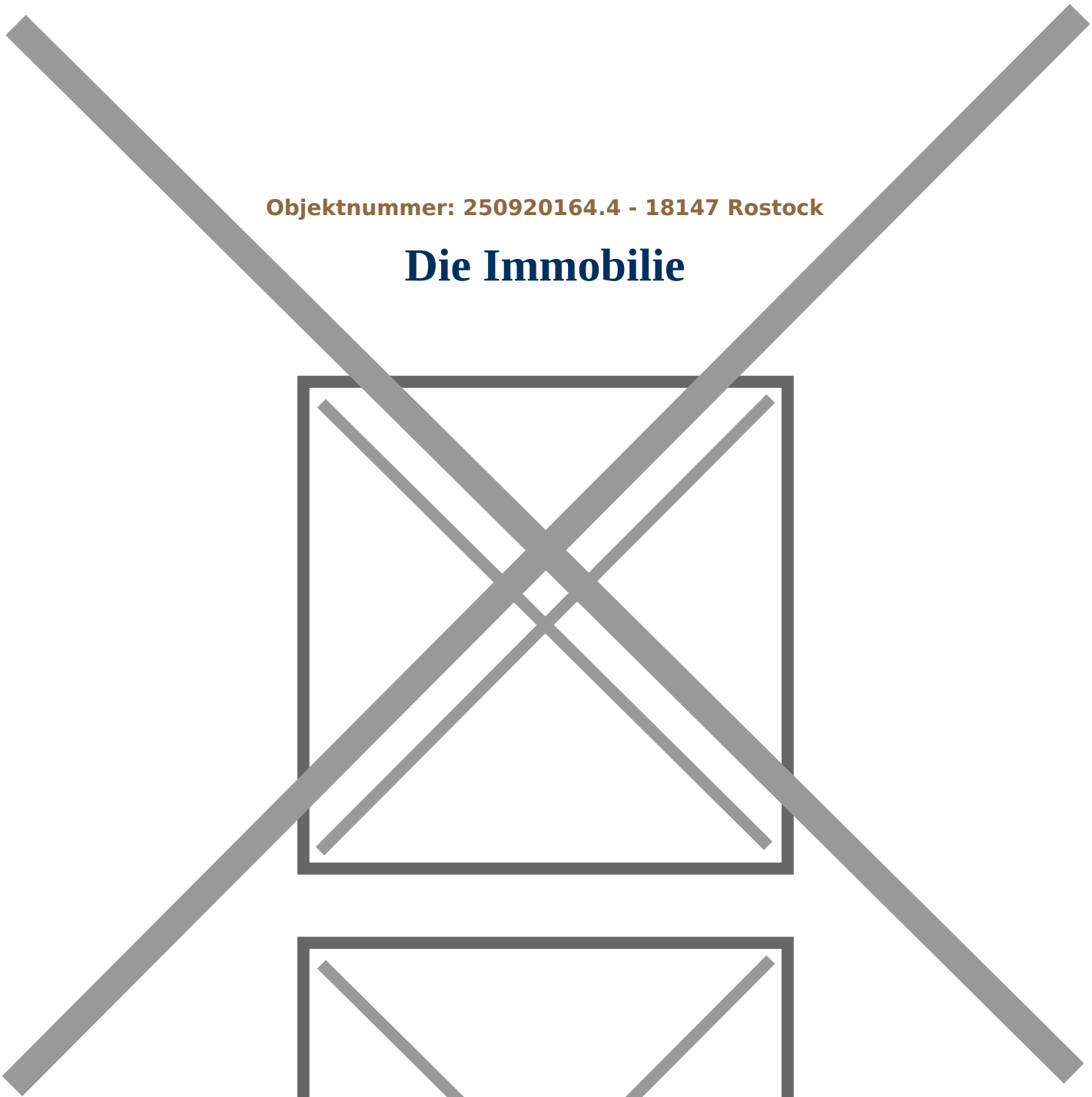
Objektnummer: 250920164.4 - 18147 Rostock

Die Immobilie



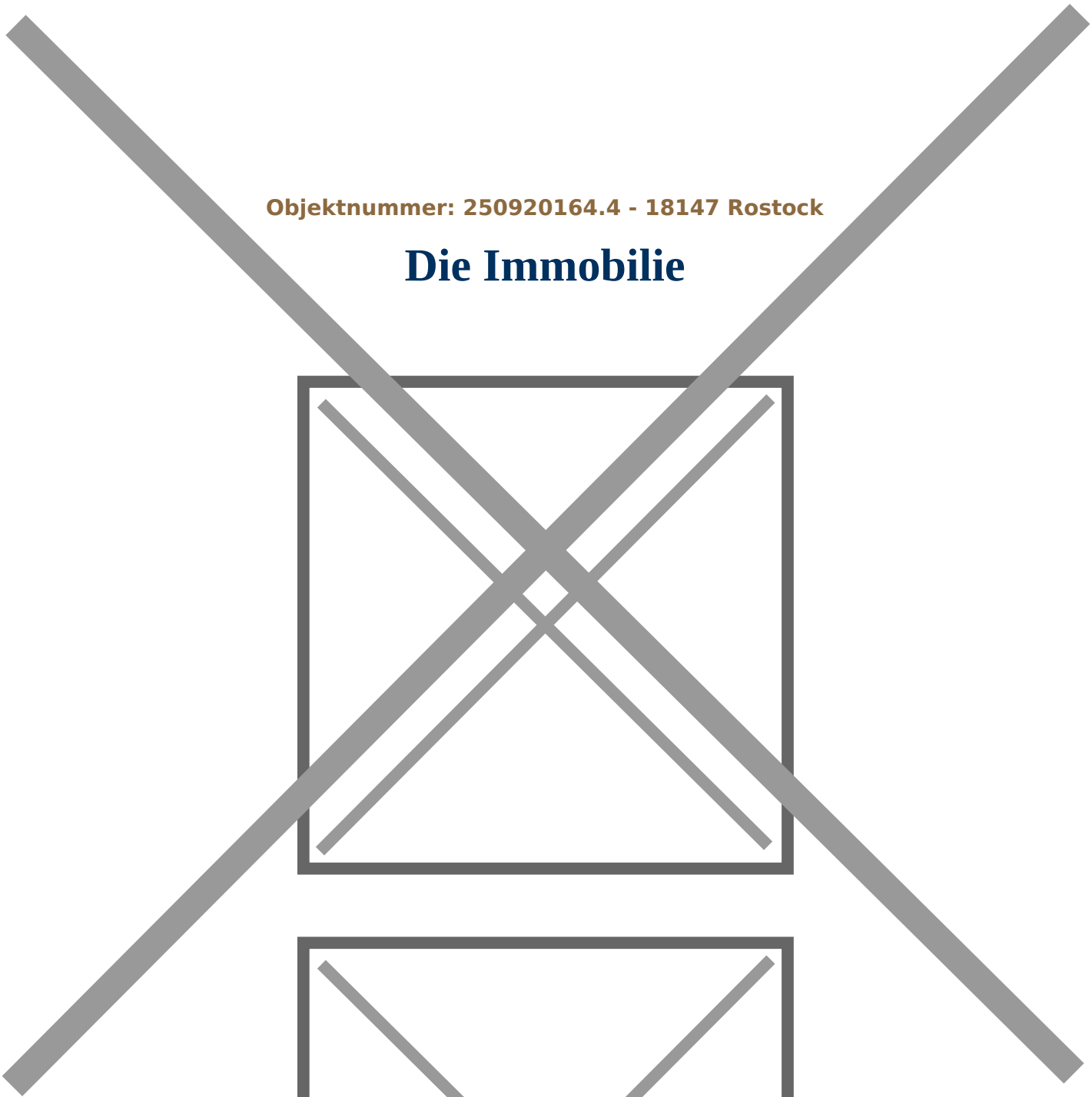
Objektnummer: 250920164.4 - 18147 Rostock

Die Immobilie



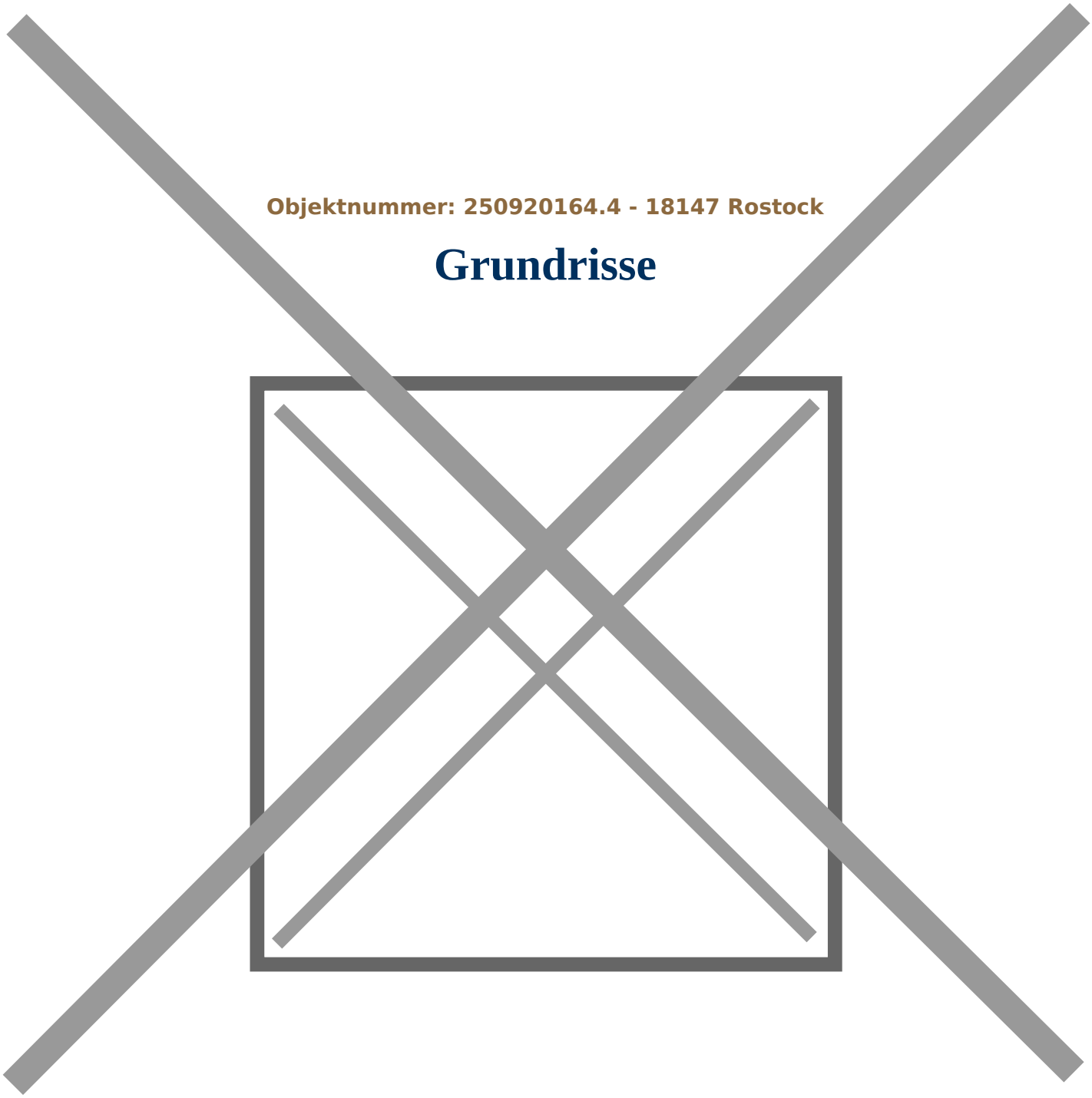
Objektnummer: 250920164.4 - 18147 Rostock

Die Immobilie



Objektnummer: 250920164.4 - 18147 Rostock

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: 250920164.4 - 18147 Rostock

Ein erster Eindruck

Ihr Zuhause an der Uferpr[illegible]nade
Maritimes Wohnen neu defin[illegible]

Am Ballastweg in Rostock entsteht n[illegible]er Ufer Resi[illegible]z ein stilvolles Neubauprojekt mit 17 modernen Eigentumswohnungen in dire[illegible]t Was[illegible]nähe. Die elegante Architektur, großzügige Grundrisse und Wohnflächen v[illegible]40 bis 160?m² schaffen ein exklusives Wohngefühl – verbunden mit zeitgemäßer[illegible]se und einem hohen Anspruch an Qualität und Komfort.

Jede Wohneinheit erhält einen ei[illegible]en Tiefgaragenstellp[illegible] Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen eignen sich ideal[illegible] Eigennutzer und Kapitala[illegible]er, die auf ein werthaltiges Investment mit hohem W[illegible]wert setzen. Der Baustart ist erfolg[illegible]ie bezugsfertige Übergabe ist für das 4[illegible]artal 2026 vorgesehen.

Wohnen in sich[illegible] Gemeinschaft?

Die Ufer R[illegible]denz ist mehr als nur ein schöner Ort – sie ist ein geschützter Rück[illegible]sraum. Die k[illegible]ett eingezäunte Anlage mit kontrolliertem Zugang schafft ein Gefühl von Ge[illegible]genheit und Privatsphäre. Nur Anwohnende betreten das Gelände – kein [illegible]rchgangsverkehr, kein Lärm. Stattdessen: Ruhe, Promenadenflair und ein unverstellter Blick auf den Rostocker Stadtafen. Wer hier lebt, lebt sicher – und mit Stil.

Gerne beraten wir Sie in einem persönlichem Gespräch über alle Vorzüge diese Immobilie und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

www.ufer-residenz.de

Objektnummer: 250920164.4 - 18147 Rostock

Alles zum Standort

Der exklusive Stadtteil Gehlsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock. Die direkte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum sowie zur Ostseeküste machen diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter mit gehobenen Ansprüchen.

Gehlsdorf gilt seit langem als gehobenes Wohnviertel mit einer hochwertigen Bebauung, bestehend aus herrschaftlichen Villen und gepflegten Wohnhäusern. Die Uferpromenade mit Segelbooten und Yachten verleiht dem Stadtteil ein unverwechselbares maritimes Flair, das sowohl Einheimische als auch Zuzügler schätzen. Die hohe Lebensqualität und das grüne Umfeld machen diesen Stadtteil so begehrt.

Dank der hervorragenden Infrastruktur ist Gehlsdorf bestens an das Nahverkehrsnetz angebunden. Direkte Busverbindungen und eine Fährverbindung über die Warnow ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Edeka, eine Postfiliale und eine Apotheke sowie Schule und Kitas befinden sich direkt im Stadtteil. Zudem bietet das nahe gelegene Hanse Outlet und das Hansecenter in Bentwisch eine Vielzahl an weiteren Geschäften.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind durch den großen WIRO-Sportpark sowie die Nähe zur Ostseeküste umfassend vorhanden – ein weiteres Plus für die hohe Wohnattraktivität. Auch das Ostseebad Warnemünde ist schnell über den Warnow-Tunnel erreichbar.

Diese erstklassige Lage in Kombination mit der hohen Lebensqualität macht Gehlsdorf zu einer der gefragtesten Wohnviertel Rostocks.

Objektnummer: 250920164.4 - 18147 Rostock

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 20
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein wirtschaftliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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

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.

Objektnummer: 250920164.4 - 18147 Rostock

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sinne Briesemeister

Fährstraße 5a, 18147 Rostock
Tel.: 0 381 - 44 [illegible] 1 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

---

www.von-poll.com