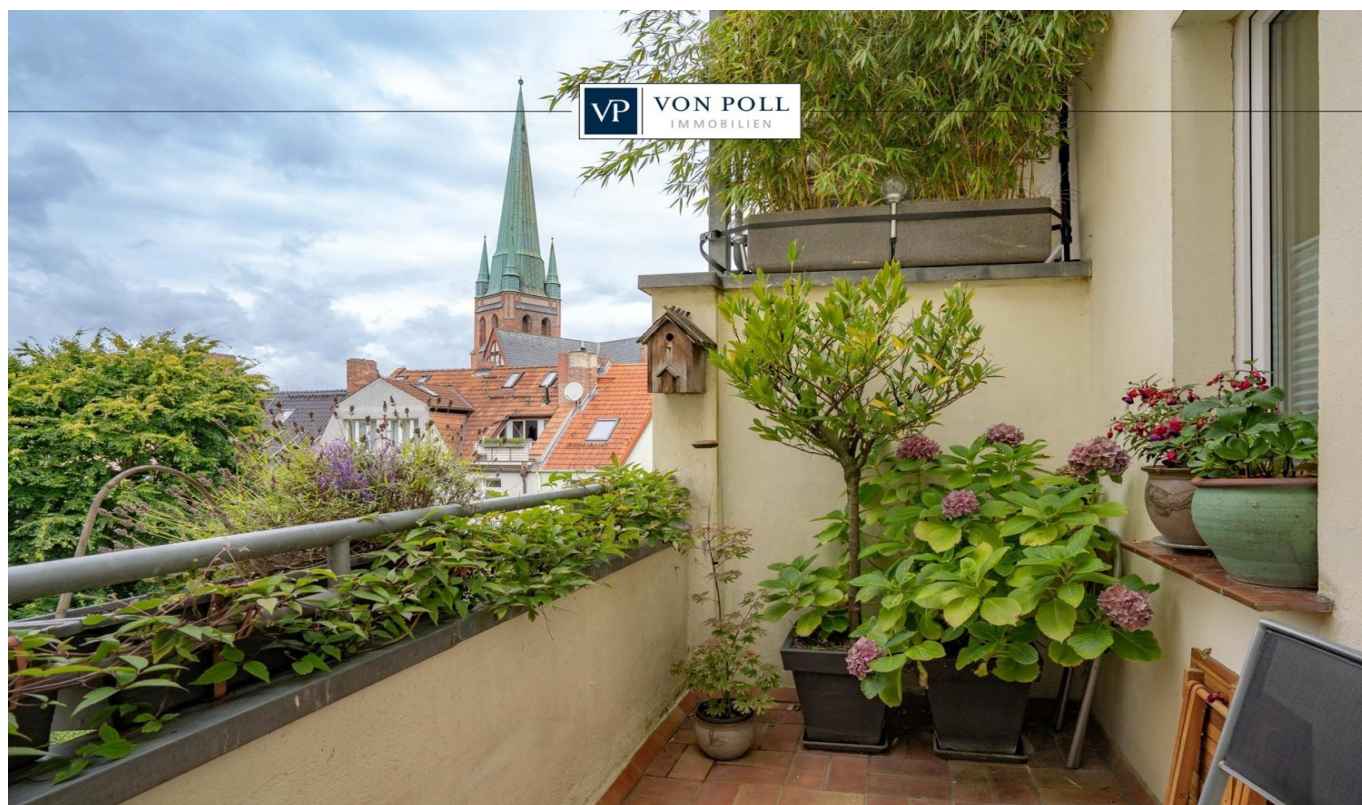


Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Wohnen, wo das Leben spielt – 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der KTV

Objektnummer: 25092039



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

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

Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Auf einen Blick

|              |           |             |                                                                           |
|--------------|-----------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25092039  | Kaufpreis   | 259.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 71 m² | Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Etage        | 3         | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3         |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 2         |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 1         |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1957      | Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 114.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.02.2030     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1957           |

Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpelinertor-Vorstadt – Kröpelinertor Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpelinertor-Vorstadt – Kröpelinertor Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpelin Tor-Vorstadt – Kröpelin Tor Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpelinertor-Vorstadt – Kröpelinertor Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Die Immobilie



**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Flur - 13,67 m<sup>2</sup>
- 02 Wohnen - 18,05 m<sup>2</sup>
- 03 Arbeitszimmer - 11,69 m<sup>2</sup>
- 04 Gäste - 14,67 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 7,45 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - 3,52 m<sup>2</sup>
- 07 Balkon - 2,76 m<sup>2</sup>

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: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Ein erster Eindruck

Stadtnah und vielseitig – 3-Zimmer-Wohnung mit praktischem Grundriss

Im Herzen des beliebten Stadtteils Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV) erwartet Sie diese charmante Eigentumswohnung. Auf rund 71m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt, bietet sie drei gut geschnittene Zimmer, eine praktische Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare oder kleine Familien.

Bereits der geräumige Eingangsbereich empfängt Sie mit angenehmer Offenheit und bietet ausreichend Stellfläche für Garderobe oder eine Kommode. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit einem schönen Blick in den begrünten Innenhof zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das geräumige Wohnzimmer bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt durch seine Helligkeit und flexible Einrichtungsmöglichkeiten. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Angrenzend befindet sich der offene Küchen- und Essbereich – ein idealer Ort für gesellige Abende und gemeinsame Mahlzeiten. Ein direkt angrenzendes Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung.

Zwei separate Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Eines der beiden Zimmer ist über das Wohnzimmer zugänglich. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC. Zeitlos gewählte Fliesen und gepflegte Sanitärobjekte schaffen ein angenehmes Ambiente.

Beheizt wird die Wohnung derzeit über eine Gaszentralheizung. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist bereits geplant – die Erschließung der Straße erfolgt derzeit.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten im Jahr 1957 erbauten Mehrfamilienhauses. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit, die aktuell gastronomisch genutzt wird.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns, Ihnen diese besonders schöne Immobilie vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Ausstattung und Details

- ca. 71?m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 3. Obergeschoss
- Baujahr Mehrfamilienhaus: 1957
- Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof
- Tageslichtbad mit Wanne
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Gaszentralheizung (Fernwärmeanschluss in Planung)
- Keller

Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.2.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 114.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## 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)