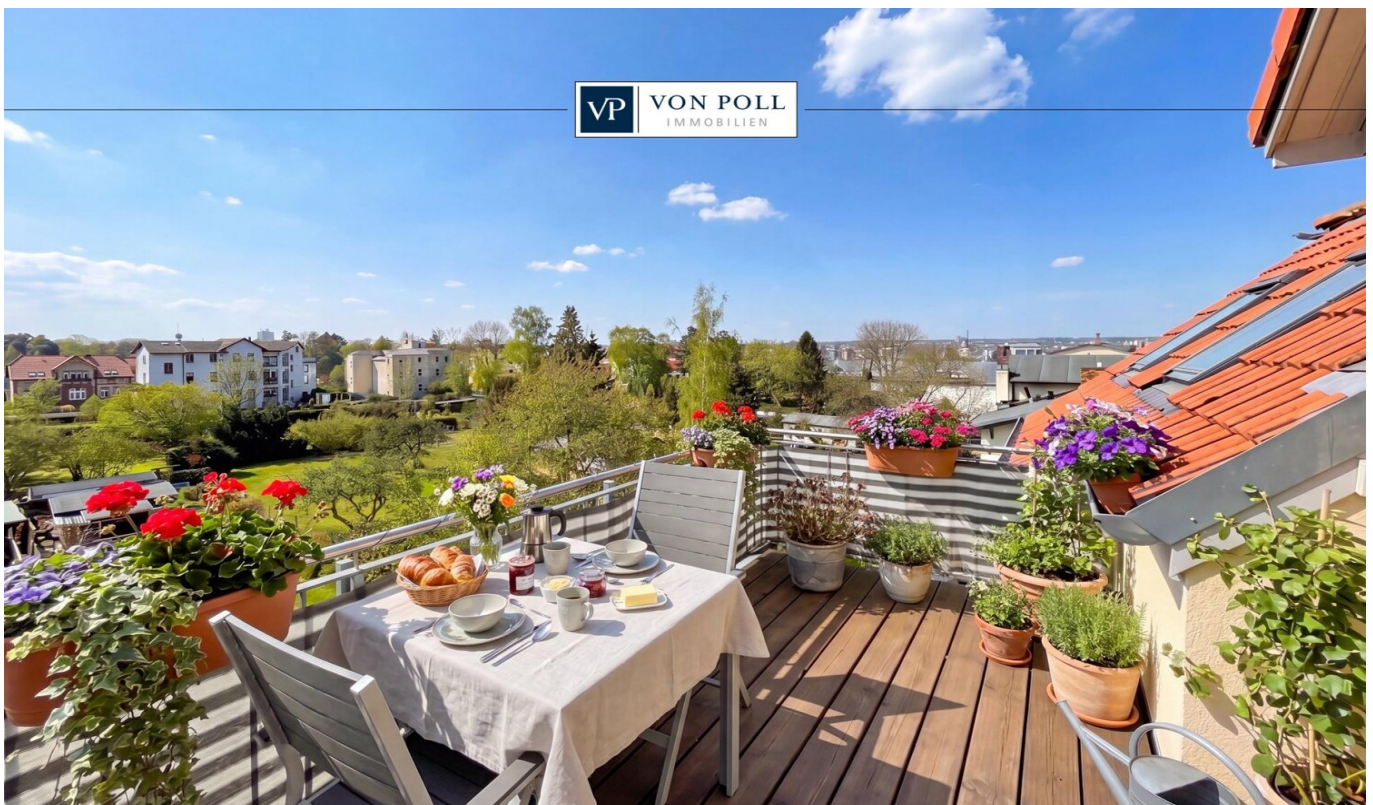


Rostock - Gehlsdorf

# Traumhafte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in Rostock - Gehlsdorf

Objektnummer: 26092035



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf**

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

Objektnummer: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26092035	Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78,5 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2005	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	68.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.08.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## Die Immobilie



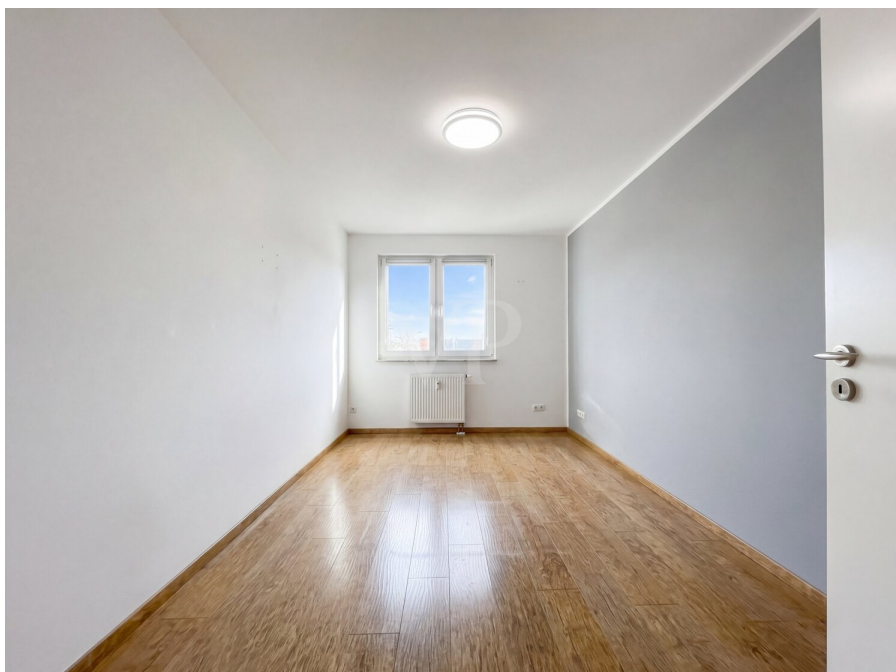
Objektnummer: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## 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: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf**

## **Ein erster Eindruck**

In beehrter Wohnlage des Rostocker Stadtteils Gehlsdorf präsentiert sich diese hochwertige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung als ideales Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer oder wertbeständige Kapitalanleger. Gehlsdorf zählt seit Jahren zu den exklusivsten Wohnadressen Rostocks und wird nicht ohne Grund als das „Blankenese von Rostock“ bezeichnet – geprägt von einer ruhigen, niveauvollen Nachbarschaft, maritimem Flair sowie der unmittelbaren Nähe zur Warnow und zur Innenstadt.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt das moderne und großzügige Wohnkonzept. Herzstück der Immobilie ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit stilvoll integrierter, halboffener Küche. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und eröffnen den Zugang zum sonnigen Balkon mit attraktiver Süd-Ost-Ausrichtung. Von hier aus genießen Sie einen wunderschönen Blick in Richtung Warnow und erleben entspannte Stunden in besonderem Ambiente.

Das Schlafzimmer verfügt über eine praktische Ankleide und bietet ein komfortables Rückzugsgefühl. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und schafft flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt durch hochwertige Armaturen und zeitlose Gestaltung.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller sowie einen Stellplatz direkt auf dem Grundstück.

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine der gefragtesten Wohnlagen Rostocks auf ideale Weise – eine seltene Gelegenheit in Gehlsdorf.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie in einem persönlichem Gespräch vollumfänglich vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf**

## **Ausstattung und Details**

- **Balkon**
- **Bad mit Badewanne und Dusche**
- **Einbauküche**
- **PKW-Stellplatz**
- **Fahrradraum**
- **gepflegtes Wohnhaus**
- **privilegierte Lage**

**Objektnummer: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf**

## **Alles zum Standort**

### **Rostock-Gehlsdorf!**

**Die privilegierte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum der Hansestadt Rostock sowie zur Ostseeküste machen den Ortsteil Gehlsdorf zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock.**

**Seit langem gilt Gehlsdorf als gehobenes Wohnviertel. Hier finden Sie sowohl alte herrschaftliche Villen als auch moderne Wohnhäuser. Die lange Uferpromenade an der Warnow, die zahlreichen Segelboote und Yachten sorgen für die alltägliche Brise mit maritimen Hansestadt-Flair. Diese abwechslungsreiche und charaktervolle Umgebung mit zahlreichen Möglichkeiten zum Spazieren und Durchatmen ist für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv.**

**Dank der guten Infrastruktur und Anbindung ist Gehlsdorf mit seiner natürlichen Umgebung eine attraktive Alternative zum innerstädtischen Wohnen in Rostock. Durch direkte Busverbindungen und den Fährverkehr über die Warnow ist der Ortsteil an das Nahverkehrsnetz Rostocks angeschlossen. In Gehlsdorf-Zentrum sind alle Nahversorgungseinrichtungen sowie Schulen und Kitas vorhanden. Durch den großen WIRO-Sportpark gibt es zudem ein umfassendes Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.**

**Objektnummer: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf**

## **Weitere Informationen**

**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 Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**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: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf**

## **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)**