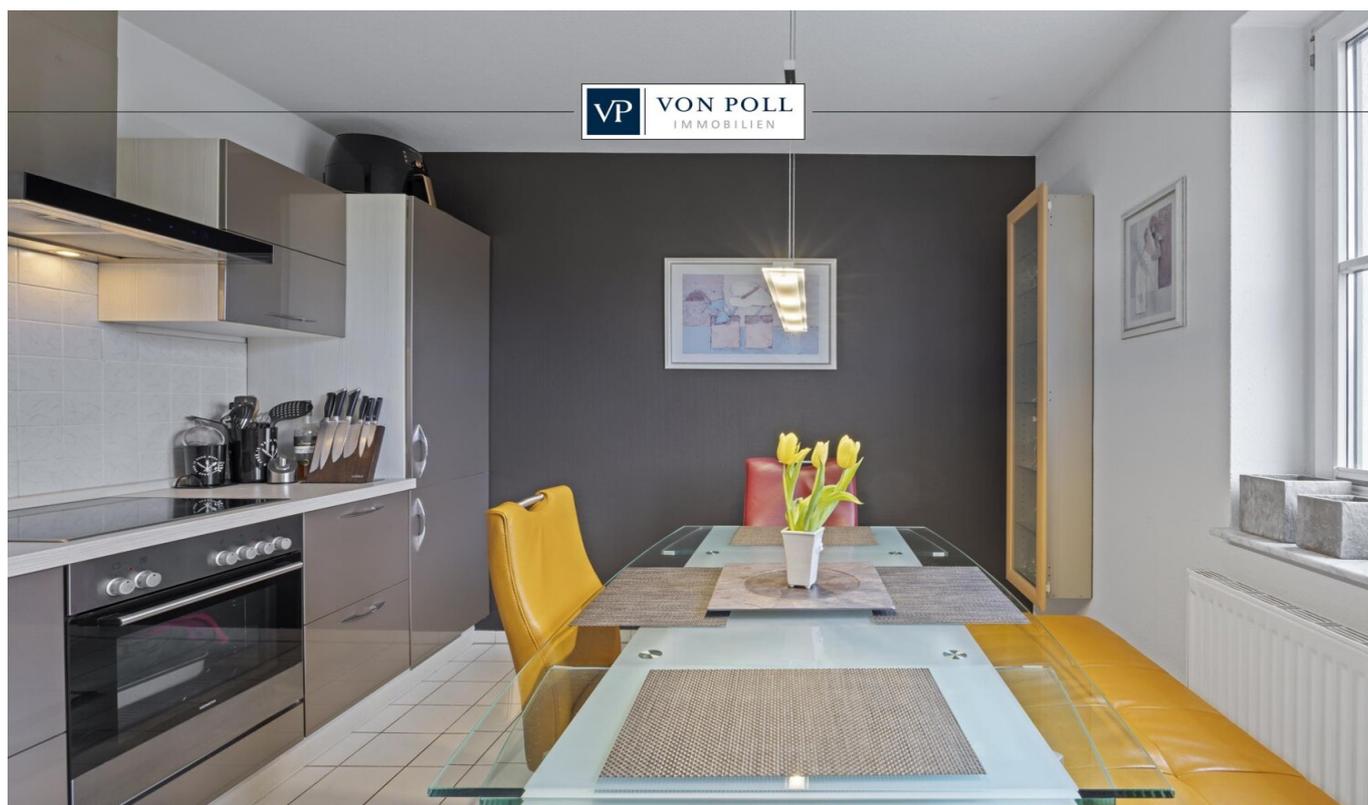


Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

# BEZUGSFREI AB FEBRUAR 2026: Sonnige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und 2 PKW-Stellplätzen in zentraler Lage von Warnemünde

Objektnummer: 25092005



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

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

Objektnummer: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Auf einen Blick

Objektnummer	25092005	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1995	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	2 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	119.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Die Immobilie

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

Objektnummer: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## 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: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde**

## Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1995 und besticht durch eine zentrale Lage in Warnemünde. Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein großzügiger Flurbereich, von dem alle Zimmer bequem erreichbar sind.

Das Herzstück der Wohnung bildet der gemütliche Wohnbereich, der durch zwei elegante Flügeltüren einen offenen und einladenden Eindruck vermittelt. Von hier aus führt der Zugang zum hofseitig ausgerichteten Balkon, der für ruhige Stunden im Freien sorgt.

Die geräumige Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch – ideal für gemeinsame Mahlzeiten. Zwei Schlafzimmer schaffen ein harmonisches Raumangebot und sorgen für Rückzugsbereiche innerhalb der Wohnung. Ein helles Tageslicht-Duschbad ergänzt das durchdachte Wohnkonzept auf stilvolle Weise.

Zusätzlichen Stauraum bieten eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein separater Kellerraum für größere Gegenstände. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Außenstellplätze, die Komfort und Bequemlichkeit vervollständigen.

Das Hausgeld beträgt aktuell 469,19 € pro Monat, davon fließen monatlich 41,15 € in die Instandhaltungsrücklage.

Für das Jahr 2023 erhielten die Eigentümer ein jährliches Hausgeldguthaben in Höhe von 826,35 € (entspricht 68,86 € pro Monat).

Im Jahr 2022 lag das jährliche Guthaben bei 872,77 € (entspricht 72,73 € pro Monat).

Für Fragen, weitere Informationen sowie Details und Terminabstimmungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!

Objektnummer: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Ausstattung und Details

- hochwertige Einbauküche
- Parkett im Wohnbereich
- Laminat im Flur, Gäste und Schlafzimmer
- Abstellkammer in der Wohnung
- Balkon
- Kellerraum
- zwei PKW-Stellplätze

**Objektnummer: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde**

## Alles zum Standort

Willkommen im Ostseebad Warnemünde – Wohnen in einer der begehrtesten Lagen der Hansestadt Rostock!

Erleben Sie das besondere Lebensgefühl von Warnemünde und starten Sie jeden Tag mit der frischen Seeluft und dem maritimen Flair, das diesen Ort so einzigartig macht. Nur wenige Gehminuten trennen Ihre Wohnung vom weitläufigen Sandstrand, der zu erholsamen Spaziergängen und entspannten Stunden einlädt. Genießen Sie den weiten Blick über das Meer, den ikonischen Warnemünder Leuchtturm und die unvergesslichen Sonnenauf- und -untergänge – ein Genuss für Frühaufsteher und Nachtschwärmer gleichermaßen.

Im lebendigen Ortskern finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Geschäfte, charmante Boutiquen, gemütliche Restaurants sowie Banken und die Post. Familien und Paare profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen – darunter die renommierte Privatschule „Ecolea“ – und einer hervorragenden Nahversorgung. Ob Edeka am Kirchplatz, Bioläden in direkter Nähe oder der Rewe-Markt an der Warnemünder Werft, alles ist bequem fußläufig erreichbar.

Warnemünde ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch zum Erleben: Die Kaikante bietet eine einzigartige Kulisse, um das Treiben am Hafen zu beobachten. Ein Highlight ist die jährlich im August stattfindende Hanse Sail, bei der Sie die beeindruckende Parade der Segelschiffe inmitten einer atemberaubenden Atmosphäre genießen können.

Für Ihre Freizeitgestaltung lässt die Lage keine Wünsche offen. In wenigen Minuten erreichen Sie den idyllischen Kurpark, der zu entspannten Spaziergängen einlädt, oder Freizeitangebote wie den nahegelegenen Golfplatz und den Reiterhof in Diedrichshagen.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Warnemünde ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt Sie schnell in die Rostocker Innenstadt oder andere Stadtteile. Bushaltestellen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie über die Stadtautobahn rasch zu den Autobahnen A20 und A19 und damit zu weiteren Zielen in der Region.

Objektnummer: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 119.68 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25092005 - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## 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)