

Rostock - Toitenwinkel

Vertragsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon im „Weißen Viertel“

Objektnummer: 26092031



KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

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

Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Auf einen Blick

Objektnummer	26092031	Kaufpreis	190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1997	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	58.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	10.04.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Die Immobilie



GOLDENES TEST
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS BUCH | DEUTSCHLANDSTELLE

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10 2023
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: IIR Institut
10. FEBRUAR 2024
GELTUNG: 09/10/23

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

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung

Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - 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: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Ein erster Eindruck

Sind Sie auf der Suche nach einer wertbeständigen Kapitalanlage oder einem attraktiven Eigenheim, das durch eine durchdachte Raumaufteilung und wirtschaftliche Sicherheit überzeugt? In diesem im Jahr 1997 in massiver Bauweise errichteten Wohnhaus erwartet Sie eine Immobilie, die konsequent auf eine effiziente Flächennutzung und eine wertige Substanz ausgerichtet ist.

Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss des Hauses und verteilt ihre ca. 68 m² Wohnfläche auf drei Zimmer, wobei der Grundriss kompakt gestaltet wurde und zugunsten einer optimalen Nutzbarkeit auf unnötige Raumverluste verzichtet. Der Mittelpunkt der Wohneinheit ist der offen gehaltene Wohn-, Koch- und Essbereich, der eine strukturierte Gestaltung des Alltags ermöglicht. Das innenliegende Wannbad ist ansprechend ausgestattet und verfügt über einen integrierten Waschmaschinenanschluss. Ein wesentlicher technischer Vorteil sind die im Jahr 2020 erneuerten Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, die den energetischen Standard der Wohnung aufwerten.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Balkon in Südausrichtung, der aufgrund der Lage in der dritten Etage einen weitreichenden Ausblick über die Umgebung bietet. Für die notwendige Ordnung und Unterbringung von Zubehör sorgen ein eigener Pkw-Stellplatz, ein Fahrradschuppen auf dem Grundstück sowie ein großzügiger, externer Abstellraum im Dachgeschoss des Hauses. Ein herausragendes Merkmal dieses Angebots ist die finanzielle Stabilität der Eigentümergemeinschaft: Zum 31.12.2024 betrug die Instandhaltungsrücklage insgesamt 311.674,20 Euro, was eine verlässliche Basis für künftige Erhaltungsmaßnahmen darstellt.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine erstklassige Substanz in einer verkehrsgünstigen Lage. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese wertstabile Wohnung kennenzulernen, und fordern Sie weitere Unterlagen an oder vereinbaren Sie einen Termin für ein persönliches Gespräch. Wir stehen Ihnen für alle Detailfragen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Ausstattung und Details

- ca. 68 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer
- Errichtet 1997 in Massivbauweise
- offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche
- Balkon in Südausrichtung mit Weitblick
- moderner, kompakt geschnittener Grundriss
- neue Kunststofffenster (2-fach-verglast aus 2020)
- externer, großzügiger Abstellraum im Dachgeschoss
- Fahrradschuppen auf dem Grundstück
- Pkw-Stellplatz
- Instandhaltungsrücklage: 311.674,20 € (31.12.2024)

Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Alles zum Standort

Die hier angebotene Eigentumswohnung besticht durch ihre attraktive Lage innerhalb des charmanten „Weißen Viertels“, einer der markantesten Wohnadressen im Rostocker Stadtteil Toitenwinkel. Ihren bezeichnenden Namen verdankt diese Wohnsiedlung der bewussten architektonischen Gestaltung aus den 1990er-Jahren, die mit ihren strahlend weißen Fassaden und einer modernen Formsprache einen frischen Akzent setzt. Durch diese helle und freundliche Bauweise hebt sich das Quartier wohltuend von der funktionalen Architektur der umliegenden Bestandsbauten ab und vermittelt bereits beim Betreten der Siedlung ein Gefühl von Modernität und hoher Lebensqualität.

Die Wohnlage zeichnet sich insbesondere durch ihre gewachsene und äußerst funktionale Infrastruktur aus, die den Bewohnern ein Maximum an Komfort im Alltag bietet. Im unmittelbaren Umfeld der Wohnung findet sich eine bemerkenswerte Dichte an Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die allesamt bequem zu Fuß erreicht werden können. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte sowie verschiedene Fachärzte, Apotheken und Dienstleistungsbetriebe wie Friseursalons garantieren eine erstklassige Nahversorgung. Auch für Familien ist der Standort ideal gelegen, da Kindertagesstätten und Schulen verschiedener Bildungsstufen in der direkten Nachbarschaft ansässig sind und somit kurze, sichere Wege ermöglichen.

Hervorzuheben ist zudem die exzellente Mobilität, die dieser Standort sowohl für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs als auch für Autofahrer bereithält. In nur wenigen Gehminuten ist eine Straßenbahnhaltestelle erreichbar, die eine schnelle und regelmäßige Verbindung in das pulsierende Zentrum der Hansestadt Rostock gewährleistet. Wer die Nähe zur Ostsee schätzt, gelangt von hier aus ebenso unkompliziert in das beliebte Ostseebad Warnemünde, um die maritime Atmosphäre am Strand zu genießen.

Für Pendler und Reisende bietet die Lage darüber hinaus eine strategisch optimale Anbindung an das Fernstraßennetz. Die Autobahnauffahrt zur A19 in Richtung Berlin ist in kürzester Zeit mit dem Pkw erreichbar und bietet über das nahegelegene Autobahnkreuz zudem einen direkten Anschluss an die A20 in Richtung Hamburg. Somit verbindet diese Immobilie auf ideale Weise ein modernes, ruhiges Wohnumfeld mit der schnellen Erreichbarkeit städtischer Zentren und überregionaler Ziele.

Objektnummer: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes 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 Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

BONITÄTSPRÜFUNG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei bestimmten Angeboten vor einer Besichtigung eine Bonitätsprüfung durchführen. Dies entspricht dem Anspruch an unsere Servicequalität und berücksichtigt zugleich die berechtigten Erwartungen unserer Eigentümer.

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: 26092031 - 18147 Rostock - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com