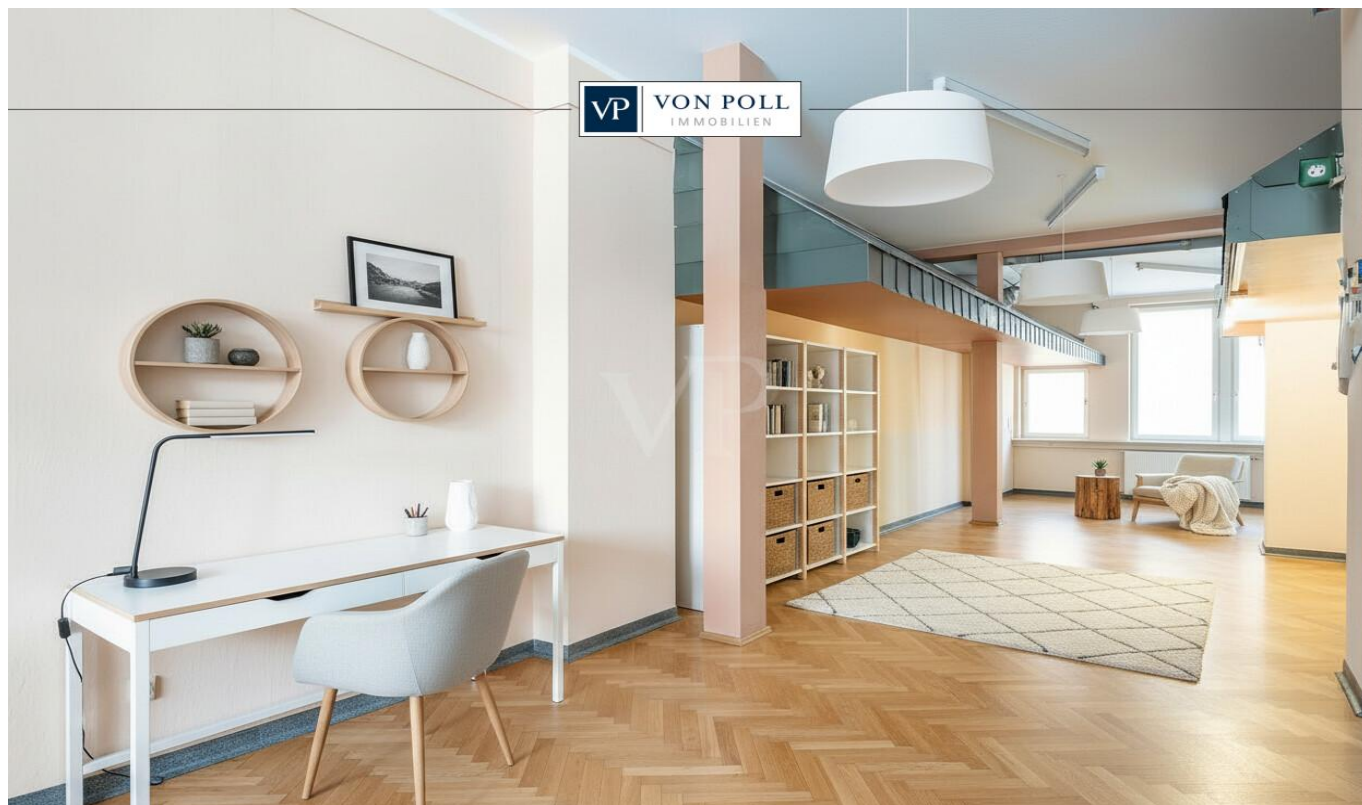


Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

WARNEMÜNDE I NEU MODERNISIERTE BÜRO- PRAXIS-LADENFLÄCHE IN BESTER LAGE

Property ID: 25092023



PURCHASE PRICE: 297.000 EUR • ROOMS: 2

Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

At a glance

| | | | |
|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------|--|
| Property ID | 25092023 | Purchase Price | 297.000 EUR |
| Rooms | 2 | Commission | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bathrooms | 1 | Total Space | ca. 70 m² |
| Year of construction | 1930 | Modernisation / Refurbishment | 2020 |
| | | Condition of property | Well-maintained |
| | | Construction method | Solid |
| | | Usable Space | ca. 70 m² |
| | | Commercial space | ca. 70 m² |
| | | Rentable space | ca. 70 m² |

Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Gas | Final energy consumption | 93.00 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 05.03.2034 | Energy efficiency class | C |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1930 |

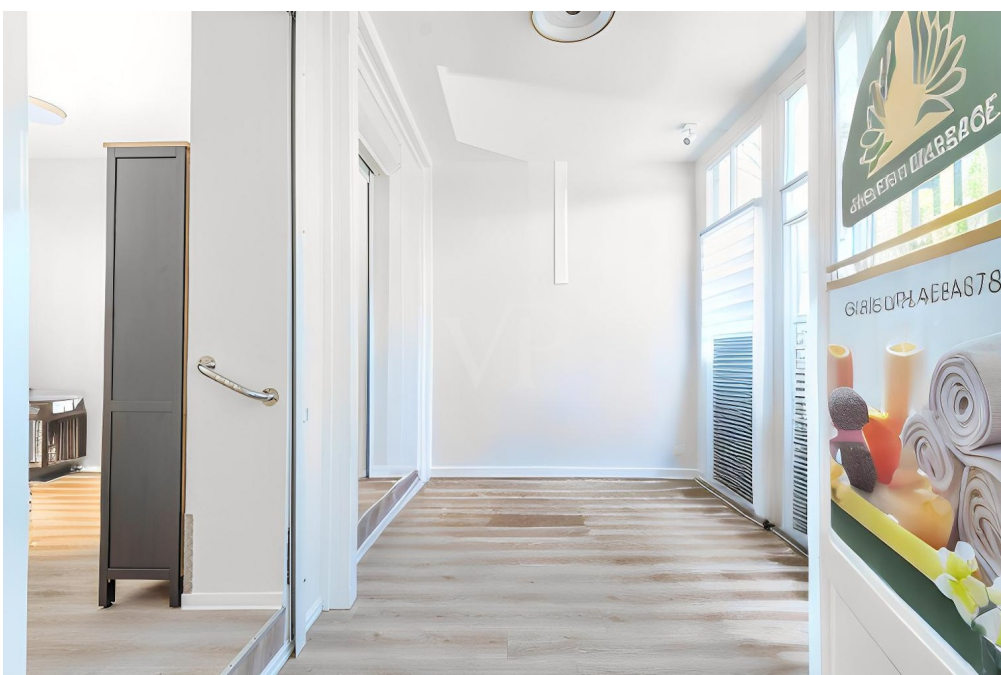
Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

The property



Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

The property



Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

The property



Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

The property



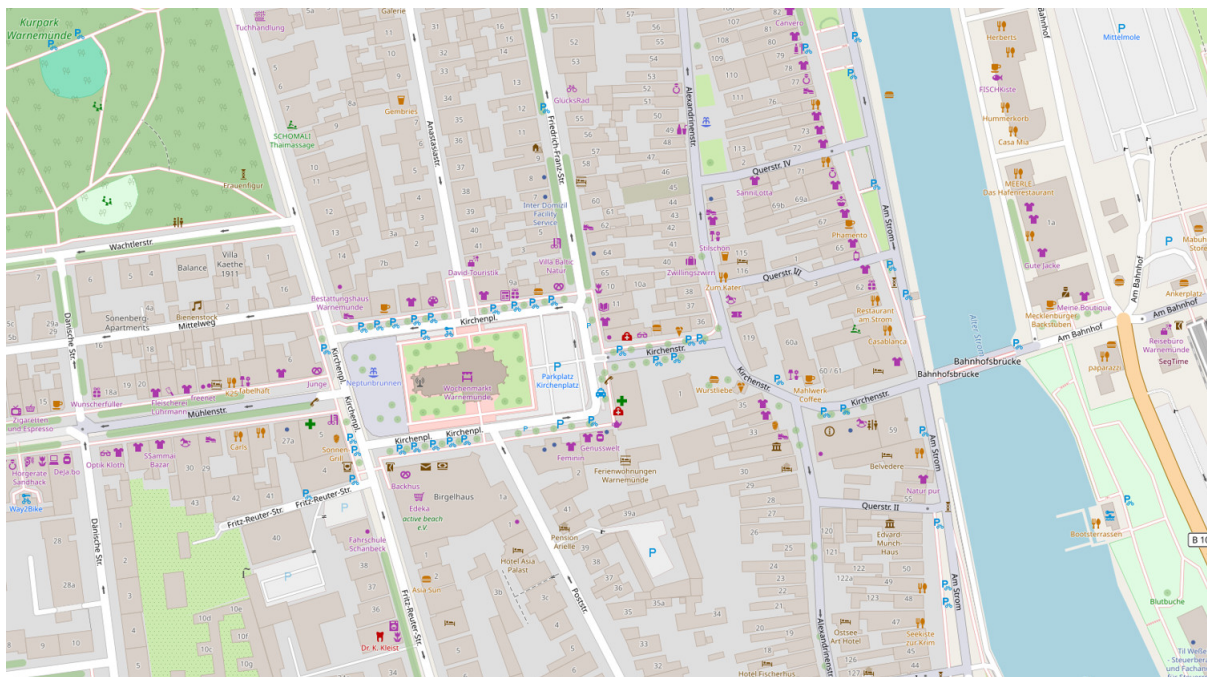
Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

The property



Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Rostock



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

The property



Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

A first impression

Multifunktionale Gewerbefläche mit großer, zu öffnender Fensterfront im Herzen Warnemündes, gelegen im Erdgeschoss eines stilvollen, maritimen Wohn- und Geschäftshauses in bester Lage.

Hiermit bietet sich die Möglichkeit zum Erwerb einer interessanten Gewerbefläche, als Investment oder zur Selbstnutzung!

Die Ausstattung, eine werbewirksame Lage und die Größe dieser interessanten Gewerbefläche - perfekt ergänzt durch vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Ausschluss Gastronomie)- machen dieses Angebot so attraktiv.

Es erwartet Sie eine nach Ihren Wünschen modernisierte, vielfältig nutzbare Gewerbefläche, die großes Potenzial bietet!

Die über einen eigenen Zugang begehbaren Räumlichkeiten wirken hell, modern und stilvoll, wobei eigene Ideen und Wünsche im Rahmen der Modernisierung noch mit eingebracht werden können! Flächenerweiternd und einladend lässt sich die gesamte Fensterfläche der Straßenfront öffnen. Praktischerweise verfügt die Gewerbefläche über einen weiteren Zugang im hinteren Teil. Des Weiteren ist ein WC mit Fenster und Duscmöglichkeit sowie eine Pantryküche vorhanden.

Das bädertypische Wohn- und Geschäftshaus wartet im Erdgeschoss mit gesamt zwei Gewerbeflächen und in den Obergeschossen mit 4 Eigentumswohnungen auf, die größtenteils als Ferienwohnungen genutzt werden.

Das Haus ist teilunterkellert. Im sanierten Keller befinden sich die Hausanschlüsse, die Heizungsanlage und Abstell- bzw. Lagermöglichkeiten.

Das Hofgrundstück ist wunderschön grün angelegt und über eine separate Zuwegung erreichbar. Es hält weitere Ab- und Unterstellmöglichkeiten mit einem wertigen Nebenglass aus Holz bereit.

Ein absolut interessantes Investment, bei dem ebenfalls eine Selbstnutzung per sofort möglich ist!

Sehr gern stellen wir Ihnen die Fläche vollumfänglich vor. Bitte vereinbaren Sie hierzu einen Termin unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

Details of amenities

- **GEPFLEGTES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN BESTER LAGE**
- **NEU MODERNISIERTE FLÄCHE**
- **EBENERDIGE, WERBEWIRKSAME GEWERBEFLÄCHEN**
- **VIELSEITIG NUTZBAR**
- **60 m² VERKAUS- bzw. LADENFLÄCHE**
- **ZU ÖFFNENDE FRONTFLÄCHE**
- **ZENTRALE LAGE**
- **BELEBTER STRABENZUG**
- **UNMITTELBAR AM KIRCHENPLATZ UND KURPARK GELEGEN**
- **400 m ZUR PROMENADE UND STRAND**
- **GESTALTBARE FLÄCHE**

Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

All about the location

In Warnemünde erwartet Sie einzigartiges maritimes Flair. Das Ostseebad bezaubert durch den historischen Ortskern, die zahlreichen, hervorragend sanierten und verträumten Straßenzüge, die typischen Kapitänshäuser und dem feinsandigen, kilometerlangen Ostseestrand direkt vor der Tür.

Neben der architektonischen Schönheit werden Sie wahrscheinlich die auslaufenden Fischkutter, Segler und Ausflugsschiffe in Ihren Bann ziehen. In unmittelbarer Nähe legen bekannte Kreuzfahrtschiffe und Luxusliner an, für die Warnemünde mittlerweile ein wichtiger Hafen geworden ist.

Der liebenswerte Charme Warnemündes, ein interessantes kulturelles Angebot sowie vielfältige Freizeit- und Shoppingmöglichkeiten laden zu einem Besuch ein. Die bekannten Einkaufsstraßen u.a. die Mühlenstraße, der Kirchenplatz und der "Alte Strom", alle jeweils mit individuellen und feinen Geschäften gespickt, laden zu einem Bummel ein und sind in wenigen Fußminuten erreichbar. Dennoch müssen Sie nicht auf die Nähe der Hansestadt Rostock, dem wirtschaftlichen Herzen, verzichten. In nur 15 Fahrminuten erreichen Sie die Hansestadt Rostock. Sie ist das stetig wachsende Zentrum der Region.

Für Touristen und Urlauber insbesondere Familien und Paare ist Warnemünde perfekt. Der Ort ist aufgrund der Größe gemütlich, die Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, dem Ostseestrand und zu öffentlichen Verkehrsmitteln sind kurz und leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu absolvieren! Darüber hinaus ist Warnemünde sehr gut an das Bahnnetz und den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Das Ostseebad ist bei Urlaubern und Touristen sehr beliebt und deshalb stark nachgefragt und über die Saison hinaus hoch frequentiert.

Auch die umliegende Region hat sehr viel zu bieten. Natur- und Sportliebhaber kommen vollends auf Ihre Kosten. Tennis spielen, Reiten, Golfen und sämtliche Wassersportarten u.a. Segeln, hier ist alles möglich und in hoher Qualität vorhanden. Zudem bietet das 5* Hotel Neptun und das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene 5* Resort - die "Yachthafenresidenz" einen preisgekrönten SPA mit Wellness, Beauty und Genuss pur. Freuen Sie sich auf den herrlich breiten Sandstrand, der sich von Markgrafenheide bis nach Diedrichshagen erstreckt. Zum unvergleichlichen Warnemünder Charme gehört die uralte Dorfstraße „Am Strom“ ebenso, wie die eleganten weißen Villen und Hotels in typischer Bäderarchitektur an der Promenade. Rostock und Warnemünde vereint das Flair einer Hansestadt, die Eleganz der Seebäder und die mondäne Yacht- und Wellnesskultur harmonisch. Auf dem weit ausgedehnten Rad- und Wanderwegenetz können Sie das

großzügige Waldgebiet der Rostocker Heide erkunden.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergärten, Ärzte und Apotheken fußläufig in unmittelbarer Nähe. Den feinen Sandstrand von Warnemünde erreichen Sie innerhalb weniger Gehminuten.

Property ID: 25092023 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com