

Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

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

Property ID: 25092023B



PURCHASE PRICE: 297.000 EUR • ROOMS: 2

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

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

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

## At a glance

Property ID	25092023B	Purchase Price	297.000 EUR
Rooms	2	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	1		
Year of construction	1930	Total Space	ca. 70 m²
		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: 25092023B - 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/m²a
Energy certificate valid until	05.03.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1930

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

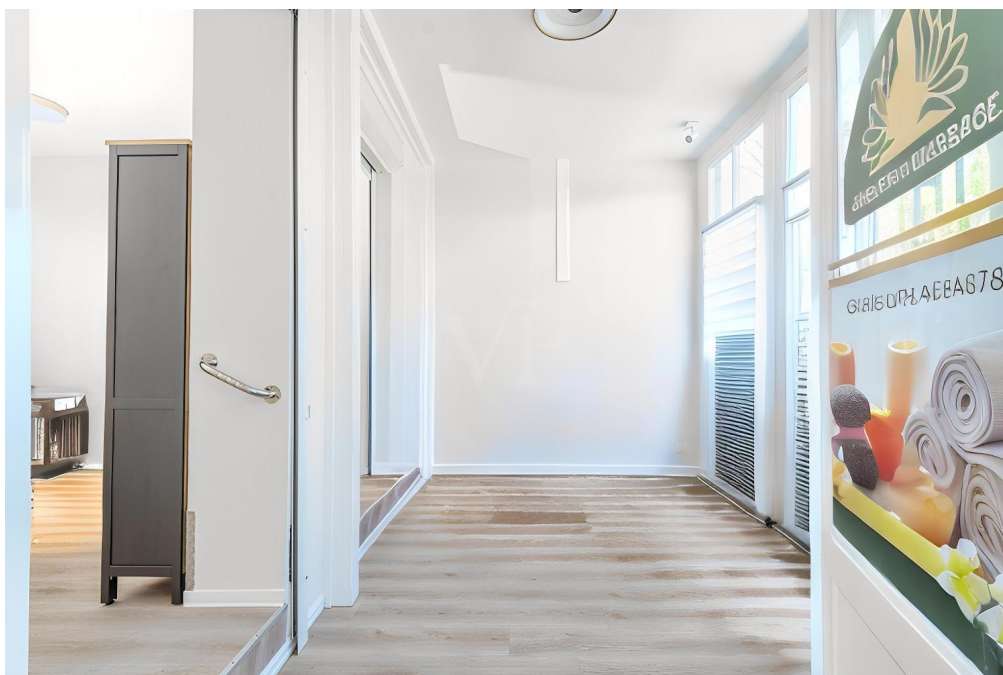
## The property





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

## The property



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

## The property





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

## The property





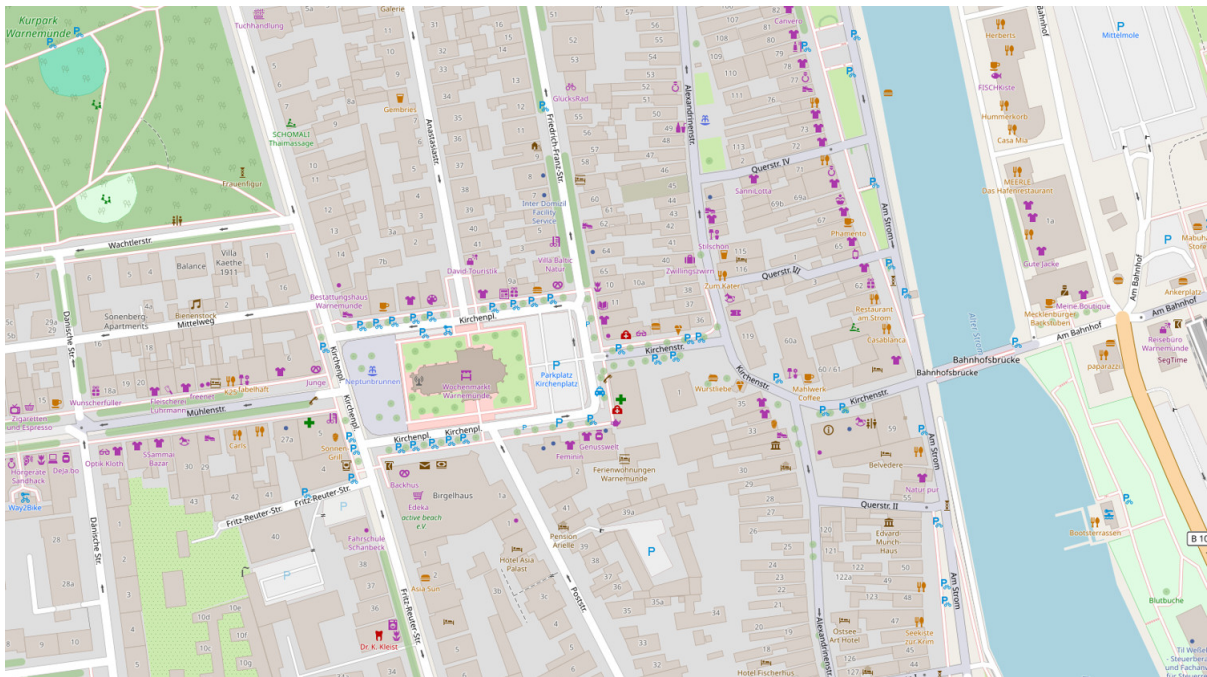
**Property ID: 25092023B - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde**

## The property



**Property ID: 25092023B - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde**

## The property



The image shows the cover of the 'Capital Makler-Kompass' magazine, issue 10/2022. The cover has a gold and white color scheme. At the top, the word 'Capital' is written in a large, black, serif font. Below it is a small logo consisting of a diamond shape with a 'C' inside. The text 'MAKLER-KOMPASS' is written in a bold, black, sans-serif font, followed by 'HEFT 10/2022' in a smaller, black, sans-serif font. The main title 'Top-Makler Rostock' is written in a large, bold, black, serif font. Below the title are five gold stars. Under the stars, the text 'Höchstnote für' is written in a black, sans-serif font, followed by 'von Poll Immobilien' in a large, bold, black, serif font. At the bottom left, it says 'IM TEST: 3.094 Makler' and at the bottom right, 'GÜLTIG BIS: 10/23'.

**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: 25092023B - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## The property







**Property ID: 25092023B - 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 Duschmöglichkeit 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 Nebengelass 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: 25092023B - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Details of amenities

- GEPFLEGTES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN BESTER LAGE
- NEU MODERNISIERTE FLÄCHE
- EBENERDIGE, WERBEWIRKSAME GEWERBEFLÄCHEN
- VIELSEITIG NUTZBAR
- 60 m<sup>2</sup> VERKAUS- bzw. LADENFLÄCHE
- ZU ÖFFNENDE FRONTFLÄCHE
- ZENTRALE LAGE
- BELEBTER STRAßENZUG
- UNMITTELBAR AM KIRCHENPLATZ UND KURPARK GELEGEN
- 400 m ZUR PROMENADE UND STRAND
- GESTALTBARE FLÄCHE

**Property ID: 25092023B - 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: 25092023B - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25092023B - 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](mailto:rostock@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)