

Rostock - Toitenwinkel

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

Property ID: 26092031



PURCHASE PRICE: 190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

- **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: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

At a glance

Property ID	26092031	Purchase Price	190.000 EUR
Living Space	ca. 68 m ²	Type	Apartment
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1997	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	58.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.04.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

The property



Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

The property



Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

The property



Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

The property



Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

The property



Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

The property



Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

The property



TEST
HOCHSTE
REPUTATION
PRADIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS BUND DEUTSCHLANDSREDE

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10 2023
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: IIR Institut
für Markt- & Makler
GESAMT: 8/10 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

Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

A first impression

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 Wannenbad 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.

Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Details of amenities

- 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)

Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

All about the location

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.

Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

Other information

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.

Property ID: 26092031 - 18147 Rostock - Toitenwinkel

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