

Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Wohnen, wo das Leben spielt – 3-Zimmer- Eigentumswohnung in der KTV

CODE DU BIEN: 25092039



PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25092039	Prix d'achat	259.000 EUR
Surface habitable	ca. 71 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Aménagement	Balcon
Chambres à coucher	2		
Salles de bains	1		
Année de construction	1957		

CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	114.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.02.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## La propriété



**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRAKTIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS IMMOBILIEN/DEUTSCHLANDTEST.DE

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
JULI 2024  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IFF Institut  
für Markt- und Makler  
GELTIG BIS: 06/25

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

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Plans d'étage



### LEGENDE

- 01 Flur - 13,67 m<sup>2</sup>
- 02 Wohnen - 18,05 m<sup>2</sup>
- 03 Arbeitszimmer - 11,69 m<sup>2</sup>
- 04 Gäste - 14,67 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 7,45 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - 3,52 m<sup>2</sup>
- 07 Balkon - 2,76 m<sup>2</sup>

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Une première impression

Stadtnah und vielseitig – 3-Zimmer-Wohnung mit praktischem Grundriss

Im Herzen des beliebten Stadtteils Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV) erwartet Sie diese charmante Eigentumswohnung. Auf rund 71m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt, bietet sie drei gut geschnittene Zimmer, eine praktische Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare oder kleine Familien.

Bereits der geräumige Eingangsbereich empfängt Sie mit angenehmer Offenheit und bietet ausreichend Stellfläche für Garderobe oder eine Kommode. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit einem schönen Blick in den begrünten Innenhof zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das geräumige Wohnzimmer bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt durch seine Helligkeit und flexible Einrichtungsmöglichkeiten. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Angrenzend befindet sich der offene Küchen- und Essbereich – ein idealer Ort für gesellige Abende und gemeinsame Mahlzeiten. Ein direkt angrenzendes Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung.

Zwei separate Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Eines der beiden Zimmer ist über das Wohnzimmer zugänglich. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC. Zeitlos gewählte Fliesen und gepflegte Sanitärobjekte schaffen ein angenehmes Ambiente.

Beheizt wird die Wohnung derzeit über eine Gaszentralheizung. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist bereits geplant – die Erschließung der Straße erfolgt derzeit.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten im Jahr 1957 erbauten Mehrfamilienhauses. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit, die aktuell gastronomisch genutzt wird.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns, Ihnen diese besonders schöne Immobilie vorstellen zu dürfen.

CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Détails des commodités

- ca. 71?m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 3. Obergeschoss
- Baujahr Mehrfamilienhaus: 1957
- Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof
- Tageslichtbad mit Wanne
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Gaszentralheizung (Fernwärmeanschluss in Planung)
- Keller

CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Tout sur l'emplacement

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im lebendigen Stadtteil „Kröpeliner Tor Vorstadt“ in Rostock. Die Kröpeliner Tor Vorstadt ist bekannt für ihre perfekte Mischung aus urbanem Lebensstil, historischem Charme und Nähe zur Natur. Die Lage zählt zu den beliebtesten Wohngebieten der Hansestadt und bietet eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für junge Paare oder Berufstätige ideal ist.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und ist nur wenige Gehminuten vom Neuen Markt und der Kröpeliner Straße, der Haupteinkaufsstraße Rostocks, entfernt. Auch die Universität Rostock und das Universitätsklinikum ist in kürzester Zeit erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Straßenbahn und Bus sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine optimale Anbindung an alle Stadtteile. Die Lage bietet außerdem ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und kleine Boutiquen prägen das lebendige Flair der KTV. Der nahegelegene Rosengarten und die Wallanlagen bieten grüne Oasen zur Erholung und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Auch der Stadthafen am Ufer der Warnow ist schnell zu erreichen. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen die Friedrichstraße zu einem idealen Standort für Familien. Zudem gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Bio-Läden, die den täglichen Bedarf bequem abdecken.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Auto ist die B105, eine der Hauptverkehrsadern Rostocks, in wenigen Minuten erreicht. Auch die Autobahn A19 ist schnell zugänglich, was eine direkte Verbindung zur Ostsee und den umliegenden Städten bietet. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Fahrminuten entfernt und verbindet Rostock mit zahlreichen nationalen und internationalen Zielen. Die Lage dieser Eigentumswohnung kombiniert urbanes Leben mit dem Komfort einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage und bietet sowohl eine hohe Lebensqualität als auch exzellente Investitionschancen in einem der attraktivsten Stadtteile Rostocks.

CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.2.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 114.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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