

Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

# Altersgerechte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz in gefragter Lage von Warnemünde

CODE DU BIEN: 26092013



PRIX D'ACHAT: 415.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,36 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26092013	Prix d'achat	415.000 EUR
Surface habitable	ca. 77,36 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2004		
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	100.06 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2034	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 38/24 (DEUTSCHLANDTEST) 2024

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BESTE IN 2024  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut  
19. FEBRUAR 2024  
GÜLTIG BIS: 18.03.24

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

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung

CODE DU BIEN: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## Plans d'étage



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: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## Une première impression

Wohnen, wo andere Urlaub machen – in begehrter Lage von Warnemünde

Nur wenige Minuten vom feinsandigen Strand der Ostsee, der lebendigen Promenade und dem maritimen Flair rund um den historischen Alten Strom, bietet sich Ihnen hier die Gelegenheit, eine gepflegte und gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im beliebten Ostseebad Warnemünde zu erwerben.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen und gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2004 in angenehmer, ruhiger Wohnlage. Sie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen sowie einem sonnigen Balkon in idealer Südwest-Ausrichtung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flurbereich, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das großzügige Wohnzimmer bildet als zentraler Durchgangsraum das Herzstück der Wohnung und schafft eine offene, freundliche Wohnatmosphäre mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südwestbalkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt – ob beim Frühstück an der frischen Ostseeluft oder bei einem Glas Wein in der warmen Abendsonne.

Auch die separate Küche fügt sich angenehm in das Wohnkonzept ein und ist bereits mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet, die ausreichend Raum für das Kochen im Alltag bietet. Das geräumige Tageslichtbad bietet mit Badewanne und Dusche zugleich Komfort und Flexibilität.

Praktischer Stauraum steht sowohl in einem Abstellraum innerhalb der Wohnung als auch im dazugehörigen Kellerraum zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch

einen eigenen wertvollen PKW-Stellplatz, der das komfortable Wohnen zusätzlich unterstreicht.

Die Lage könnte kaum schöner sein: In wenigen Minuten erreichen Sie den breiten Ostseestrand, die Promenade sowie den malerischen Alten Strom, wo Fischkutter, kleine Cafés und Restaurants das besondere maritime Lebensgefühl prägen. Hier genießen Sie Urlaubsflair das ganze Jahr über.

Diese attraktive Kombination aus durchdachter Wohnqualität, ruhiger Lage und unmittelbarer Nähe zum Meer macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Sprechen Sie uns gerne an – wir stellen Ihnen diese schöne Wohnung mit allen Details persönlich vor.

**CODE DU BIEN: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## Détails des commodités

- ruhige Lage
- kurze Wege zum Ostseestrand, zur Promenade und zum Alten Strom
- Südwestbalkon
- Tageslicht-Vollbad mit Badewanne und Dusche
- Küche mit Einbauküche
- zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung
- PKW-Stellplatz
- Keller

**CODE DU BIEN: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## Tout sur l'emplacement

Willkommen im Ostseebad Warnemünde – Wohnen in einer der begehrtesten Lagen der Hansestadt Rostock!

Erleben Sie das besondere Lebensgefühl von Warnemünde und starten Sie jeden Tag mit der frischen Seeluft und dem maritimen Flair, das diesen Ort so einzigartig macht. Nur wenige Gehminuten trennen Ihre Wohnung vom weitläufigen Sandstrand, der zu erholsamen Spaziergängen und entspannten Stunden einlädt. Genießen Sie den weiten Blick über das Meer, den ikonischen Warnemünder Leuchtturm und die unvergesslichen Sonnenauf- und -untergänge – ein Genuss für Frühaufsteher und Nachtschwärmer gleichermaßen.

Im lebendigen Ortskern finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Geschäfte, charmante Boutiquen, gemütliche Restaurants sowie Banken und die Post. Familien und Paare profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen – darunter die renommierte Privatschule „Ecolea“ – und einer hervorragenden Nahversorgung. Ob Edeka am Kirchplatz, Bioläden in direkter Nähe oder der Rewe-Markt an der Warnemünder Werft, alles ist bequem fußläufig erreichbar.

Warnemünde ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch zum Erleben: Die Kaikante bietet eine einzigartige Kulisse, um das Treiben am Hafen zu beobachten. Ein Highlight ist die jährlich im August stattfindende Hanse Sail, bei der Sie die beeindruckende Parade der Segelschiffe inmitten einer atemberaubenden Atmosphäre genießen können.

Für Ihre Freizeitgestaltung lässt die Lage keine Wünsche offen. In wenigen Minuten erreichen Sie den idyllischen Kurpark, der zu entspannten Spaziergängen einlädt,

oder Freizeitangebote wie den nahegelegenen Golfplatz und den Reiterhof in Diedrichshagen.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Warnemünde ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt Sie schnell in die Rostocker Innenstadt oder andere Stadtteile. Bushaltestellen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie über die Stadtautobahn rasch zu den Autobahnen A20 und A19 und damit zu weiteren Zielen in der Region.

**CODE DU BIEN: 26092013 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## 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)