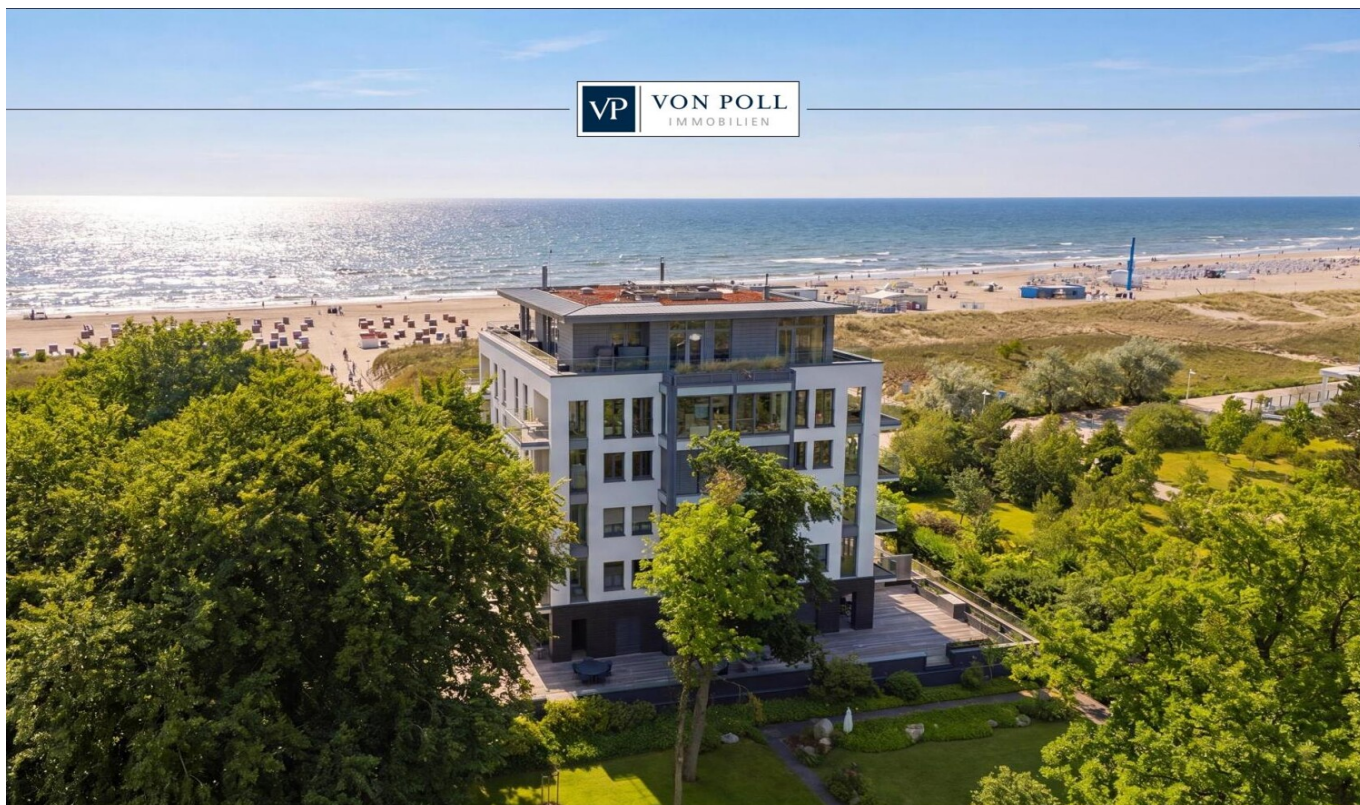


Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

# Ein Logenplatz am Meer – Exklusive Luxuswohnung mit unverbaubarem Ostseeblick

CODE DU BIEN: 26092021



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26092021 - 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**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26092021</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 172 m<sup>2</sup></b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2008</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>Sur demande</b>
<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	01.04.2036	Consommation finale d'énergie	51.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## Plans d'étage



### LEGENDE

- 01 Wohnen - ca. 79 m<sup>2</sup>
- 02 Garderobe
- 03 HWR - ca. 3 m<sup>2</sup>
- 04 Gästebad - ca. 4 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafen/Ankleide - ca. 27 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - ca. 11 m<sup>2</sup>
- 07 Schlafen/Gäste - ca. 19 m<sup>2</sup>
- 08 Abstellraum - ca. 2 m<sup>2</sup>
- 09 Flur - ca. 5 m<sup>2</sup>
- 10 Balkon - ca. 12 m<sup>2</sup>
- 11 Balkon - ca. 12 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: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## Une première impression

**\*\*Eine einmalige Gelegenheit in absoluter Bestlage | Exklusive Eigentumswohnung mit unverbaubarem Dünen- und Meerblick\*\***

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen die seltene Chance, ein Wohnjuwel in privilegierter Lage direkt an der Promenade von Warnemünde zu erwerben – mit atemberaubendem, unverbaubarem Blick über die Dünenlandschaft auf die Ostsee.

Der eindrucksvolle Panoramablick wird durch großzügige, raumhohe Fensterflächen perfekt inszeniert und macht Strand und Meer zu einem festen Bestandteil Ihres Wohngefühls. Hier wohnen Sie auf höchstem Niveau – umgeben von Ruhe, maritimer Eleganz und Exklusivität in einer der begehrtesten Lagen der Ostseeküste. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines architektonisch anspruchsvollen Gebäudes und überzeugt durch Großzügigkeit, Lichtfülle und höchste Bauqualität.

Das durchdachte, offene Wohnkonzept, edle Materialien und helle Räume schaffen ein außergewöhnliches Ambiente. Die beeindruckende Raumhöhe von ca. 3 m unterstreicht den repräsentativen Charakter und sorgt für ein besonders großzügiges Wohngefühl.

Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 79 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich – ein Raum zum Leben, Entspannen und Empfangen. Bodentiefe Fensterfronten eröffnen einen spektakulären Blick auf Dünen und Meer und verbinden Innen- und Außenraum harmonisch. Der westlich ausgerichtete Balkon bietet perfekte Bedingungen für Sonnenuntergänge.

Die offen gestaltete SieMatic-Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten fügt sich elegant in den Wohnbereich ein und macht Kochen zu einem besonderen Erlebnis.

Der private Rückzugsbereich umfasst ein großzügiges Master-Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Zugang zu einem weiteren Balkon. Das Masterbad en Suite ist eine luxuriöse Wellnessoase mit Badewanne, separatem WC, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch sowie exklusiver Ausstattung: Bisazza-Mosaikfliesen, Travertin-Naturstein, Duravit Designerkeramik (Philippe Starck), Axor-Armaturen und Glasheizkörper von Saint-Gobain. Panoramafenster ermöglichen sogar aus der Badewanne heraus einen freien Blick auf das parkähnliche Grundstück.

Ein weiteres Schlaf- bzw. Gästezimmer sowie ein modernes Duschbad ergänzen das Raumangebot. Zwei Abstellräume – einer mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner

– sorgen für zusätzlichen Komfort.

**Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: Eichenparkett, dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster mit Raffstores, hochwertige KTM-Innentüren mit innenliegenden Zargen sowie ein Gira Bussystem mit Video-Terminal. Die moderne Haustechnik umfasst ein effizientes Heiz- und Kühlsystem über Wärmepumpe (Weishaupt mit Titantauscher) und steht für nachhaltigen Wohnkomfort.**

**Auch die Tiefgarage ist hochwertig gestaltet und beeindruckt bereits bei der Ankunft mit stilvoller Inszenierung und Kronleuchtern. Ein Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden.**

**Die Immobilie liegt auf einem großzügigen Dünen-Parkgrundstück (Erbpacht).**

**Gern präsentieren wir Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich – sprechen Sie uns an.**

**CODE DU BIEN: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## Détails des commodités

- 1. Reihe Promenade
- Glaselemente mit unverbaubarem Wasserblick
- gehobenes Wohnumfeld
- ca. 3 m Raumhöhe
- Edles Eichenparkett
- Gira Bussystem
- Gira Video-Terminal
- Dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster (innen Eiche, außen Aluminium) mit Raffstores
- Hochwertige KTM-Innentüren mit innenliegenden Zargen
- Fußbodenheizung mit Kühlsystem
- Moderne Wärmepumpe (Weishaupt) mit Titantauscher
- SieMatic Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler
- Bäder mit italienischen Bisazza-Mosaikfliesen
- Designer-Keramik von Duravit (Philippe Starck)
- Badewanne von Ideal Standard
- Armaturen von Hansgrohe (Axor)
- Glasheizkörper von Saint-Gobain

**CODE DU BIEN: 26092021 - 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 auch von Ihrem Balkon aus 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: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## **Plus d'informations**

**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.

### **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.

**CODE DU BIEN: 26092021 - 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)**