

Rostock - Stadtmitte

# Altstadtflair trifft Wohnkomfort I Modernes Stadthaus mit Einliegerwohnung & bezauberndem Grundstück

CODE DU BIEN: 26092034P



PRIX D'ACHAT: 870.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
200 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

- 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: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26092034P</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1994</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>870.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison urbaine</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2026</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 192 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>92.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>10.03.2035</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1994</b>

CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte

## La propriété



Gold  
Partner

Seit 2015

Immo  
Scout24

CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte

## La propriété

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Rostock**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 3/2024 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler  
GÜLTIG BIS: 10/25

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte

## 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: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Une première impression

Eine Perle inmitten der östlichen Altstadt I

In der historischen Altstadt Rostocks präsentiert sich dieses große Stadthaus als seltene Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen, Mehrgenerationenhaushalte sowie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein Haus, dass sich Ihrer individuellen Lebenssituation anpasst!

Mit dem Flair eines Amsterdamer Stadthauses erstrecken sich auf ca. 200 m<sup>2</sup> fünf beeindruckende Etagen und ein fantastisches Wohnkonzept.

Zwei wunderschöne Eingangstüren führen zu den separat begehbaren Einheiten und ermöglichen zum einen das Wohnen mit viel Freiraum und unterschiedlichen Lebenskonzepten unter einem Dach oder/und in Ergänzung zur eigenen Lebens- und Wohnqualität eine kontinuierlich renditestarke Mieteinnahme.

Das Haus und die Haupteinheit beeindruckt mit angenehmer Leichtigkeit und luftigen Räumen, einem optimalen Grundriss, großzügigen Zimmer sowie moderner Treppenführung und einem bezaubernden Grundstück inklusive einer gemütlich geschützten, sonnigen Terrasse. Das Haus empfängt Sie herzlich und einladend. Es wartet im Erdgeschoss mit einem Flurbereich, einer weißen gewendelten Holzterrasse und einer einzigartigen, hellen Wohnküche auf, als zentraler Lebensmittelpunkt mit direktem Zugang zur geschützten Terrasse – ein wertvoller, sonniger Außenbereich umgeben von viel Grün inmitten der Stadt.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin und Glaserker - eine besonders behagliche und frische Wohnatmosphäre. Zur Südseite verfügt das Haus über einen Glaserker, der sich über sämtliche Etagen erstreckt und für lichtdurchflutete Räume sowie wunderschöne Ausblicke ins Grüne sorgt. Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein Schlafzimmer. Auf der nächsten Ebene sorgen liebevoll integrierte Dachgauben für eine helle, freundliche und großzügige Atmosphäre und verleihen den Zimmern einen individuellen Charme. Hier stehen zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Duschbad zur Verfügung – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereich. Der ausgebauter Spitzboden beherbergt ein weiteres, freundlich helles Zimmer. Es eignet sich ideal als Jugendzimmer sowie als Arbeits-, Hobby- oder Rückzugsbereich.

Die kleinere, ca. 55 m<sup>2</sup> große Einheit (WE2) wurde kürzlich vollständig modernisiert, mit hohem Komfort ausgestattet und eignet sich im Rahmen der Selbstnutzung hervorragend als Arbeitsbereich oder Gästewohnung und ist diesbezüglich ebenso bestens vermietbar. Ein

**lichtdurchfluteter Raum im Erdgeschoss mit bodentiefen Fenstern und begehbaren Glas-Deckenausschnitten eröffnet vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Von hier aus führt eine komfortable, gewendelte Holzterrasse in das Souterrain, das zwei durch eine Glaswand getrennte Zimmer, den Wohnbereich mit Kamin, ein Schlafzimmer, ein Duschbad, einen Hauswirtschaftsraum und eine Einbauküche bereithält. Große Fenster, Lichtschächte, der Glaserker und Oberlichter leiten das Tageslicht in jeden Raum und führen zu einem hervorragenden Wohn- und Raumgefühl.**

**Eine besondere Rarität stellt das unmittelbar angrenzende Grundstück (Baulücke) dar. Diese seltene innerstädtische Freifläche eröffnet gleich mehrere attraktive Perspektiven, u.a. die zusätzliche Bebauung mit einem Wohnhaus nach individuellen Wünschen oder die komfortable und wertvolle Nutzung als Stellplatzfläche für bis zu drei PKW.**

**Dieses Stadthaus vereint eine verträumte, einzigartige Altstadtlage mit bester Infrastruktur und Nähe zum Stadthafen unter flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und seltenes Entwicklungspotenzial in Anlehnung an Ihre individuelle Lebenssituation – eine echte Rarität im Herzen von Rostock!**

**CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## **Détails des commodités**

- Stadthaus in nachgefragter Top Lage
- ideal zur Selbstnutzung und Kapitalanlage
- gepflegter, modernisierter Zustand
- zwei separat zugängliche Einheiten
- Glaserker
- 2 Kamine
- 2 Einbauküchen
- Fußbodenheizung tlw.
- 3 Bäder
- Terrasse mit Südausrichtung
- ausgebauter Spitzboden
- separates Grundstück mit großem Nutzungs- und Ausbaupotenzial
- derzeit Parkfläche für 3 Kfz

**CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## Tout sur l'emplacement

Die Östliche Altstadt gehört mit zu den begehrtesten und beliebtesten Stadtteilen der Hansestadt. Eingebettet in die historische Altstadt, bietet diese Lage ein einzigartiges Zusammenspiel aus urbanem Leben, historischer Atmosphäre und dem Flair der Innenstadt mit Wasser- und Stadthafennähe.

Die Lage sowohl an der Petrikerche und der Nikolaikirche verleiht dem Standort einen besonderen Charme. Die historischen Kirchen sind nicht nur ein architektonische Highlights, sondern auch Schauplatz vielfältiger kultureller Veranstaltungen. Auch andere historische Sehenswürdigkeiten wie das Rostocker Rathaus und die Marienkirche sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Bezaubernde Straßenzüge, Kopfsteinpflaster, historische Gebäude und charmante Plätze prägen das Bild der Rostocker Altstadt und laden zum Entdecken und Verweilen ein. Die Kröpeliner Straße, eine der beliebtesten Einkaufsstraßen der Stadt, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Hier findet man eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen und das bekannte "Kröpeliner Tor Center" (KTC), welche zum Bummeln und Shoppen einladen.

Der nahegelegene Neue Markt und der Universitätsplatz bieten regelmäßig Wochenmärkte mit frischen regionalen Produkten. In der Umgebung gibt es eine wunderbare Auswahl an Restaurants, die sowohl regionale als auch internationale Küche anbieten.

Das beliebte Wohnviertel ist geprägt von bezaubernden Straßenzügen sowie wunderschönen Häusern und wird über ein Gastronomieangebot von gehobenen Restaurants bis hin zu gemütlichen Cafés und traditionellen Gasthäusern perfekt abgerundet. Hier ist für jeden Geschmack etwas dabei. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zur Innenstadt, zur Warnow (Petrierviertel), zum beliebten Flußbad und zum Stadthafen mit diversen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie spazieren gehen, joggen, verschiedene Wassersportarten ausüben oder einfach die Natur genießen.

Die renommierte Universität Rostock, eine der ältesten Hochschulen im Ostseeraum bietet ein breites Spektrum an Studiengängen und Forschungsmöglichkeiten. In der Umgebung befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten, die eine hervorragende Bildung und Betreuung für Kinder aller Altersstufen gewährleisten.

Auch die herrlichen Strände der Ostsee, insbesondere der bekannte Strand von Warnemünde, sind in kurzer Zeit auch mittels dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Sie bieten vielfältige Aktivitäten wie Baden, Segeln und Windsurfen. Die Anbindung an das Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten schnelle Verbindungen in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Die nahegelegene Autobahn A19 sorgt für eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz, was besonders für Pendler von

**Vorteil ist.**

**Die erstklassige Lage macht dieses Stadthaus zu einer perfekten Adresse für alle, die urbanes Leben mit historischem Flair, Wassernähe und modernen Annehmlichkeiten verbinden möchten.**

**CODE DU BIEN: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## **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: 26092034P - 18055 Rostock - Stadtmitte**

## 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)**