

Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

# VERTRAGSFREI AB 02/2026: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Doppelstellplatz

VP azonosító: 25092005A



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 81,68 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Áttekintés

VP azonosító	25092005A	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 81,68 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1995		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	119.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.09.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Az ingatlan



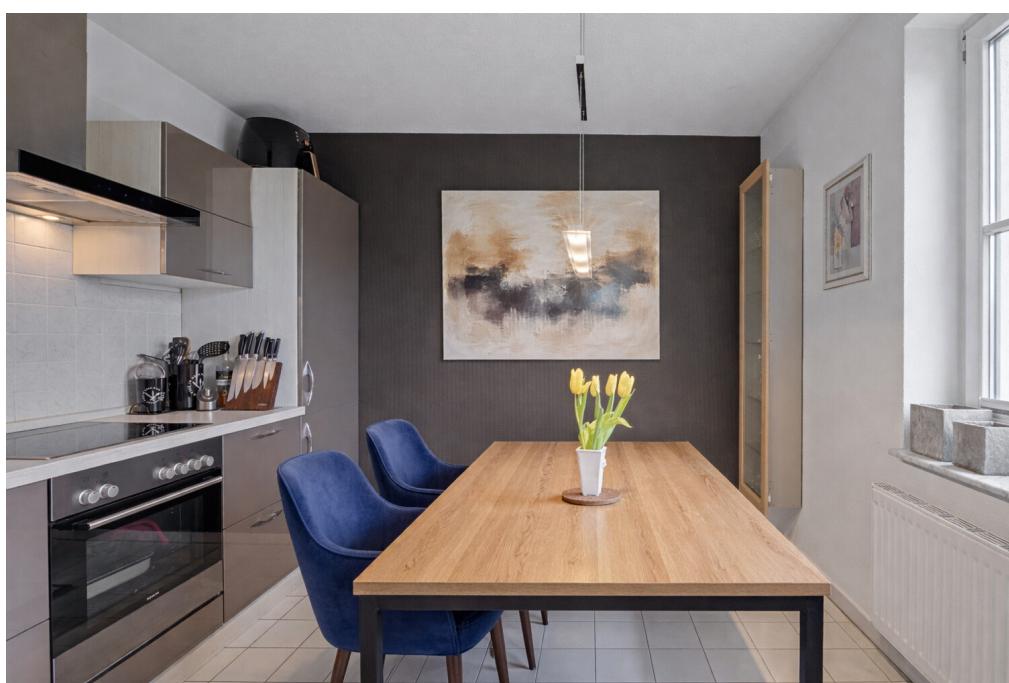
VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Az ingatlan

A group portrait of six professionals in business attire standing in front of a "VON POLL IMMOBILIEN" sign. They are arranged in two rows of three. In the front row, from left to right, are a woman in a dark vest, a man in a grey suit, a woman in a dark blazer, a man in a dark suit, a man in a grey suit, and a woman in a dark blazer. In the back row, from left to right, are a woman in a dark blazer, a man in a grey suit, and a woman in a dark blazer. They are all smiling. In front of the group are three award certificates: 1. "DEUTSCHLAND TEST HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN IM MONEY ANALYSE FOCUS 58/24 DEUTSCHLANDTEST.DE" 2. "Capital MARKTER-KOMPASS 2024 Top-Makler Rostock Hochstufe für von Poll Immobilien Quelle: IBR Institut DE TEST: 3.004 Makler Gültig bis: 06/23" 3. "Handelsblatt TOP Kunden-Beratung 2024 VON POLL IMMOBILIEN Im Vergleich: 31 Immobilienmakler ServiceValue GmbH 11.06.2024" 

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung

VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Az elso benyomás

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1995 und besticht durch eine zentrale Lage in Warnemünde.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein großzügiger Flurbereich, von dem alle Zimmer bequem erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet der gemütliche Wohnbereich, der durch zwei elegante Flügeltüren einen offenen und einladenden Eindruck vermittelt. Von hier aus führt der Zugang zum hofseitig ausgerichteten Balkon, der für ruhige Stunden im Freien sorgt.

Die geräumige Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch – ideal für gemeinsame Mahlzeiten. Zwei Schlafzimmer schaffen ein harmonisches Raumangebot und sorgen für Rückzugsbereiche innerhalb der Wohnung. Ein helles Tageslicht-Duschbad ergänzt das durchdachte Wohnkonzept auf stilvolle Weise.

Zusätzlichen Stauraum bieten eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein separater Kellerraum für größere Gegenstände. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Außenstellplätze, die Komfort und Bequemlichkeit vervollständigen.

Für Fragen, weitere Informationen sowie Details und Terminabstimmungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!

VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Részletes felszereltség

- hochwertige Einbauküche
- Parkett im Wohnbereich
- Laminat im Flur, Gäste und Schlafzimmer
- Abstellkammer in der Wohnung
- Balkon
- Kellerraum
- zwei PKW-Stellplätze

VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 119.68 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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