

Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

# WARNEMÜNDE I NEUWERTIGE BÜRO-PRAXIS- LADENFLÄCHE IN BESTER LAGE

*Codice oggetto: 26092006L*



**PREZZO D'AFFITTO: 1.500 EUR • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26092006L	Prezzo d'affitto	1.500 EUR
Vani	2	Costi aggiuntivi	250 EUR
Bagni	1	Commercio al dettaglio	Locale commerciale
Anno di costruzione	1930	Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 2-fache (inkl. gesetzlicher MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Superficie commerciale	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Modernizzazione / Riqualficazione	2020
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Superficie commerciale	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 70 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.03.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

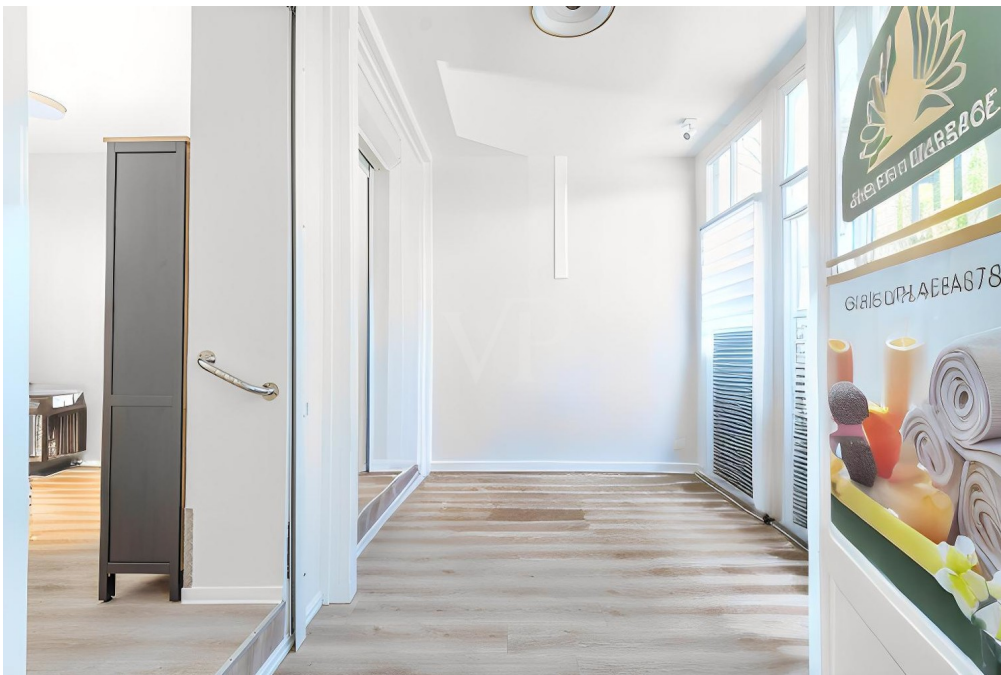
Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La proprietà



Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La proprietà



Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La proprietà



Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La proprietà



Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La proprietà



Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La proprietà



# Capital



MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

Top-Makler Rostock



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

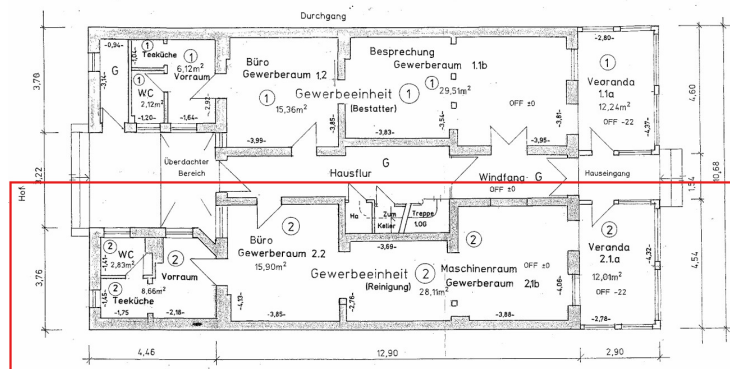
Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## La proprietà



Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## Una prima impressione

Multifunktionale Gewerbefläche mit großer, zu öffnender Fensterfront im Herzen Warnemündes, gelegen im Erdgeschoss eines stilvollen, maritimen Wohn- und Geschäftshauses.

Frisch modernisiert, in bester Lage und ansprechender Größe bietet diese interessante Fläche vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Ausschluss Gastronomie) in einem äußerst gepflegten und ansprechenden Umfeld.

Es erwartet Sie eine Ihren Bedürfnissen angepasste, vielfältig nutzbare Gewerbefläche mit Potenzial, bei Sie Ihre Gestaltungswünsche noch einbringen können!

Absolut einladend und flächenerweiternd lässt sich die gesamte Straßenfront des vorderen Verandabereichs öffnen.

Die Gewerbefläche ist über einen eigenen, separaten Haupteingang begehbar und wird praktisch ergänzt über einen Nebeneingang im hinteren Teil.

Perfekt ausgestattet über ein WC mit Fenster und wenn gewünscht eine Dusche sowie eine Pantryküche. Ein zusätzliche kleine Lagerfläche ist im Bedarfsfall abstimmbare.

Das Wohn- und Geschäftshaus wartet im Erdgeschoss mit gesamt zwei Gewerbeflächen und in den Obergeschossen mit 4 Eigentumswohnungen auf, die größtenteils als Ferienwohnungen genutzt werden.

Sehr gern stellen wir Ihnen die Gewerbefläche vollumfänglich vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## Dettagli dei servizi

- NEU MODERNISIERT
- EBENERDIGE, WERBEWIRKSAME GEWERBEFLÄCHEN
- 55 m<sup>2</sup> VERKAUS- bzw. LADENFLÄCHE
- ZU ÖFFNENDE FRONTFLÄCHE
- SÄMTLICHE MEDIEN VORHANDEN
- ZENTRALE LAGE
- BELEBTER STRAßENZUG
- UNMITTELBAR AM KIRCHENPLATZ UND KURPARK GELEGEN
- 400 m ZUR PROMENADE UND STRAND
- GEPFLEGTES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

**Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## Tutto sulla posizione

In Warnemünde erwartet Sie einzigartiges maritimes Flair. Das Ostseebad bezaubert durch den historischen Ortskern, die zahlreichen, hervorragend sanierten und verträumten Straßenzüge, die typischen Kapitänshäuser und dem feinsandigen, kilometerlangen Ostseestrand direkt vor der Tür.

Neben der architektonischen Schönheit werden Sie wahrscheinlich die auslaufenden Fischkutter, Segler und Ausflugsschiffe in Ihren Bann ziehen. In unmittelbarer Nähe legen bekannte Kreuzfahrtschiffe und Luxusliner an, für die Warnemünde mittlerweile ein wichtiger Hafen geworden ist.

Der liebenswerte Charme Warnemündes, ein interessantes kulturelles Angebot sowie vielfältige Freizeit- und Shoppingmöglichkeiten laden zu einem Besuch ein. Die bekannten Einkaufsstraßen u.a. die Mühlenstraße, der Kirchenplatz und der "Alte Strom", alle jeweils mit individuellen und feinen Geschäften gespickt, laden zu einem Bummel ein und sind in wenigen Fußminuten erreichbar. Dennoch müssen Sie nicht auf die Nähe der Hansestadt Rostock, dem wirtschaftlichen Herzen, verzichten. In nur 15 Fahrminuten erreichen Sie die Hansestadt Rostock. Sie ist das stetig wachsende Zentrum der Region.

Für Touristen und Urlauber insbesondere Familien und Paare ist Warnemünde perfekt. Der Ort ist aufgrund der Größe gemütlich, die Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, dem Ostseestrand und zu öffentlichen Verkehrsmitteln sind kurz und leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu absolvieren! Darüber hinaus ist Warnemünde sehr gut an das Bahnnetz und den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Das Ostseebad ist bei Urlaubern und Touristen sehr beliebt und deshalb stark nachgefragt und über die Saison hinaus hoch frequentiert.

Auch die umliegende Region hat sehr viel zu bieten. Natur- und Sportliebhaber kommen vollends auf Ihre Kosten. Tennis spielen, Reiten, Golfen und sämtliche Wassersportarten u.a. Segeln, hier ist alles möglich und in hoher Qualität vorhanden. Zudem bietet das 5\* Hotel Neptun und das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene 5\* Resort - die "Yachthafenresidenz" einen preisgekrönten SPA mit Wellness, Beauty und Genuss pur.

Freuen Sie sich auf den herrlich breiten Sandstrand, der sich von Markgrafenheide bis nach Diedrichshagen erstreckt. Zum unvergleichlichen Warnemünder Charme gehört die uralte Dorfstraße „Am Strom“ ebenso, wie die eleganten weißen Villen und Hotels in typischer Bäderarchitektur an der Promenade. Rostock und Warnemünde vereint das Flair einer Hansestadt, die Eleganz der Seebäder und die mondäne Yacht- und Wellnesskultur harmonisch. Auf dem weit ausgedehnten Rad- und Wanderwegenetz können Sie das großzügige Waldgebiet der Rostocker Heide erkunden.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergärten, Ärzte und Apotheken fußläufig in unmittelbarer Nähe. Den feinen Sandstrand von Warnemünde erreichen Sie innerhalb weniger Gehminuten.

**Codice oggetto: 26092006L - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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