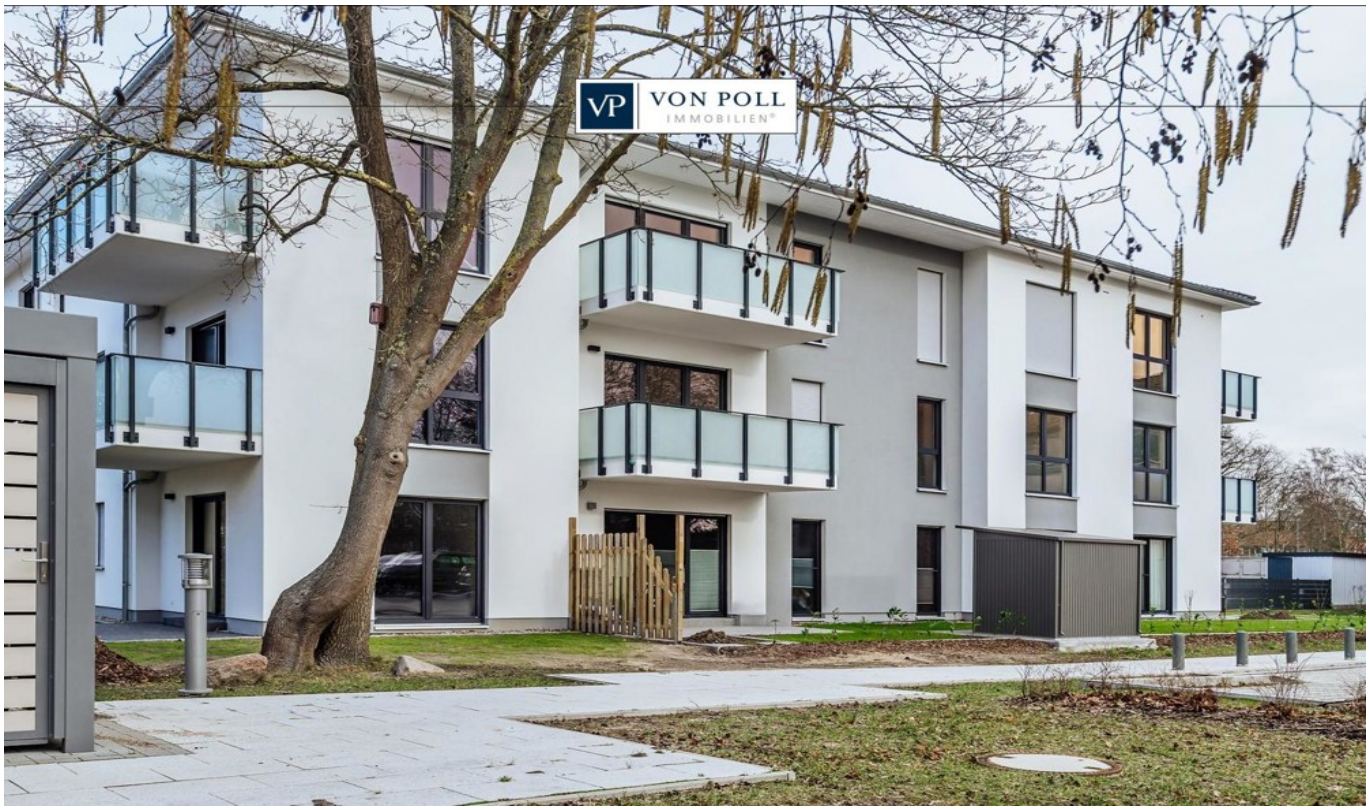
Rostock / Hohe Düne

# Exklusive Eigentumswohnung in gehobener Ausstattung | Nur 400 Meter vom Strand entfernt

***Número da propriedade: 2209200851***




**PREÇO DE COMPRA:** 568.000 EUR • **ÁREA:** ca. 114 m² • **QUARTOS:** 4

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 2209200851 |
| Área | ca. 114 m² |
| Disponibilidade | consoante marcação de visita |
| Piso | 1 |
| Quartos | 4 |
| Quartos | 3 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 2023 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 12500 EUR (Venda) |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 568.000 EUR |
| Apartamento | Piso |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 0 m² |
| Móveis | WC de hóspedes, Varanda |

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | LUFTWP |
| Certificado Energético válido até | 15.12.2031 |
| Aquecimento | Bomba de calor ar-água |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 13.20 kWh/m²a |
| Classificação energética | A+ |

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

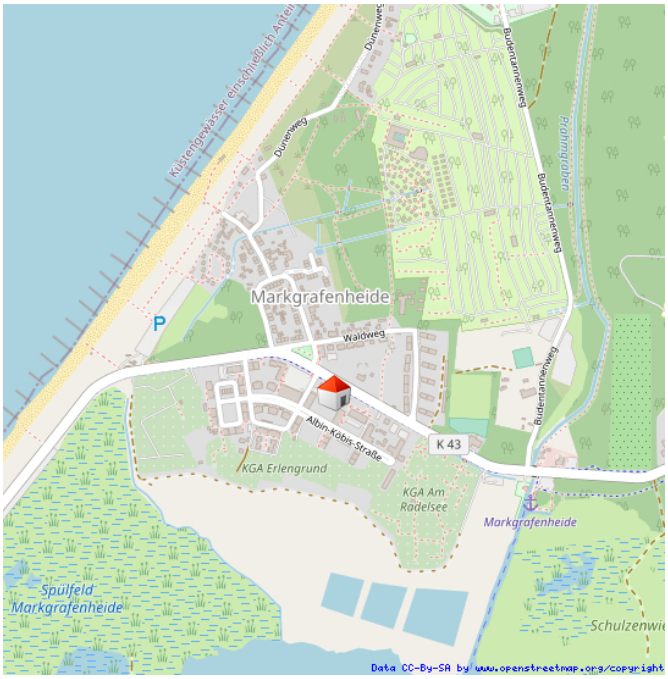
# O imóvel

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# O imóvel



**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# Uma primeira impressão

Willkommen im „Haus Luna“, Ihrem Traum von einem exklusiven Wohnort direkt an der Ostsee, wo Natur, Strand und Meer zu Ihrem alltäglichen Panorama werden. Diese einmalige Chance, eine Eigentumswohnung in Strandnähe zu erwerben, bietet sich nur selten. Entworfen, um gehobene Wohnansprüche zu erfüllen, verbindet „Haus Luna“ großzügige und helle Raumgestaltung mit durchdachten Grundrissen und einer hochwertigen Ausstattung, die Ihr Zuhause zu einer echten Wohlfühloase machen. Ein moderner Fahrstuhl garantiert bequemen Zugang auf Ihre Etage. Das Vollbad bietet einen modernen Komfort, ergänzt durch das separate Gäste-WC, welches für zusätzliche Bequemlichkeit sorgt. Für Ihre Privatsphäre und gegen Sonneneinstrahlung wurden elektrische Außenjalousien installiert. Die Raumgestaltung dieser Wohnung ist nicht nur großzügig und lichtdurchflutet, sondern auch darauf ausgerichtet, den Bewohnern ein Höchstmaß an Lebensqualität zu bieten. Jedes Detail, von der Fußbodenheizung über das edle Eichenparkett bis hin zu den stilvollen LED-Spots im Flur und in den Nassräumen, wurde mit dem Ziel ausgewählt, ein elegantes und warmes Ambiente zu schaffen. Der großzügige Balkon dient als Ihre persönliche Oase der Ruhe unter freiem Himmel. Der Pkw-Stellplatz und ein zusätzlicher Fahrradraum im Außenbereich runden dieses Angebot ab. Vor der Haustür lädt die Ostseeküste zu ausgiebigen Strandspaziergängen ein, bei denen Sie die frische Seeluft genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen können. Die Sommermonate verheißen unzählige Freizeitaktivitäten in der Umgebung – ob Sie sich für Abenteuer im Kletterwald entscheiden, beim Tretbootfahren entspannen oder in der Surf- und Segelschule neue Skills erlernen möchten, hier findet jeder sein persönliches Highlight. Verschaffen Sie sich vorab gerne einen Eindruck mit unserem 360°-Rundgang. >>> https://von-poll.com/tour/rostock/4t3u Gerne beraten wir Sie vollumfänglich in einem persönlichen Gespräch und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# Detalhes do equipamento

- Fahrstuhl
- Fußbodenheizung
- hochwertiges Eichenholzparkett
- Vollbad und Gäste-WC
- LED-Spots im Flur und in den Nassräumen
- elektrische Außenjalousien
- Balkon
- Pkw-Stellplatz
- Gegensprechanlage
- zusätzlicher Fahrradraum im Außenbereich

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# Tudo sobre a localização

Das Ostseebad Markgrafenheide ist der Geheimtipp an der mecklenburgischen Ostseeküste und ein Ortsteil der Hansestadt Rostock. Eingebettet in das wunderschöne Landschaftsschutzgebiet „Rostocker Heide" und das Naturschutzgebiet „Radelsee“ ist Markgrafenheide nicht nur für Naturliebhaber ein beliebtes Urlaubsziel. Vielmehr die Nähe zu dem naturbelassenen, nahezu endlos weiten und feinsandigem Strand macht Markgrafenheide bei Einheimischen und Urlaubern so beliebt. Achtung Suchtgefahr!!! Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Herzen des Ortes, von welcher Sie sowohl den Strand, die Natur und sämtliche Versorgungseinrichtungen wie Ärzte, Discounter, Bäcker und Gastronomie in wenigen Gehminuten erreichen. Markgrafenheide selbst ist sehr gut durch den Rostocker Nahverkehr mit der Hansestadt Rostock und dem Ostseebad Warnemünde vernetzt, welches Sie in wenigen Autominuten erreichen. Am 25. März 1252 soll Fürst Heinrich Borwin III., die Gegend um Markgrafenheide, die „Rostocker Heide“ gegen Zahlung von 450 Mark an die Stadt Rostock verkauft haben. Markgrafenheide wurde das erste Mal im Jahre 1586 unter dem Namen auf der Markgrafenheide erwähnt. Wann Markgrafenheide als Ort angesehen werden kann ist nicht zu bestimmen. Die Sagen um den Markgrafen im goldenen Sarg, welcher in der Heide begraben liegen soll, wie die Namensherkunft belegt, sind fiktiv. Der Ort war ein Rostocker Außenposten an der Rostocker Heide. Wichtig waren der Zugang zur Heide und die Torfgewinnung im östlich des Ortes gelegenen Moor. Der gestochene Torf konnte in Kähnen durch den Moorgraben zur Warnow und weiter nach Rostock transportiert werden. Um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert begann auch in Markgrafenheide der Badebetrieb und die Zahl der Urlauber steigt stetig.

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2031. Endenergiebedarf beträgt 13.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

**Número da propriedade: 2209200851 - 18119 Rostock / Hohe Düne**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a  Rostock
E-Mail: rostock@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com