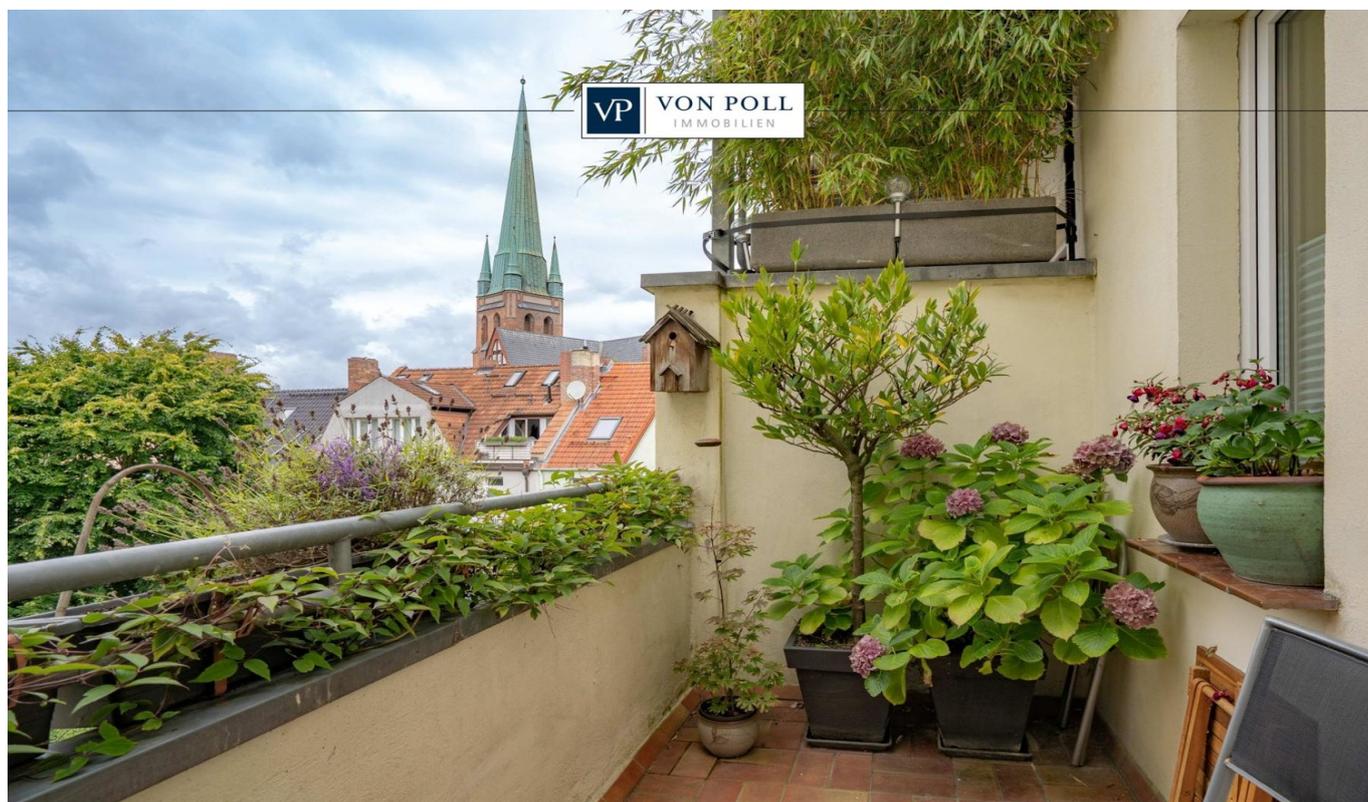


Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Wohnen, wo das Leben spielt – 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der KTV

Número da propriedade: 25092039



PREÇO DE COMPRA: 259.000 EUR • ÁREA: ca. 71 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

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

Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25092039	Preço de compra	259.000 EUR
Área	ca. 71 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Móveis	Varanda
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1957		

Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	114.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.02.2030	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1957

Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## O imóvel

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Plantas dos pisos



### LEGENDE

- 01 Flur - 13,67 m<sup>2</sup>
- 02 Wohnen - 18,05 m<sup>2</sup>
- 03 Arbeitszimmer - 11,69 m<sup>2</sup>
- 04 Gäste - 14,67 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 7,45 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - 3,52 m<sup>2</sup>
- 07 Balkon - 2,76 m<sup>2</sup>

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Uma primeira impressão

Stadt nah und vielseitig – 3-Zimmer-Wohnung mit praktischem Grundriss

Im Herzen des beliebten Stadtteils Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV) erwartet Sie diese charmante Eigentumswohnung. Auf rund 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt, bietet sie drei gut geschnittene Zimmer, eine praktische Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare oder kleine Familien.

Bereits der geräumige Eingangsbereich empfängt Sie mit angenehmer Offenheit und bietet ausreichend Stellfläche für Garderobe oder eine Kommode. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit einem schönen Blick in den begrünten Innenhof zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das geräumige Wohnzimmer bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt durch seine Helligkeit und flexible Einrichtungsmöglichkeiten. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Angrenzend befindet sich der offene Küchen- und Essbereich – ein idealer Ort für gesellige Abende und gemeinsame Mahlzeiten. Ein direkt angrenzendes Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung.

Zwei separate Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Eines der beiden Zimmer ist über das Wohnzimmer zugänglich. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC. Zeitlos gewählte Fliesen und gepflegte Sanitärobjekte schaffen ein angenehmes Ambiente.

Beheizt wird die Wohnung derzeit über eine Gaszentralheizung. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist bereits geplant – die Erschließung der Straße erfolgt derzeit.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten im Jahr 1957 erbauten Mehrfamilienhauses. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit, die aktuell gastronomisch genutzt wird.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns, Ihnen diese besonders schöne Immobilie vorstellen zu dürfen.

Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Detalhes do equipamento

- ca. 71?m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 3. Obergeschoss
- Baujahr Mehrfamilienhaus: 1957
- Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof
- Tageslichtbad mit Wanne
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Gaszentralheizung (Fernwärmeanschluss in Planung)
- Keller

Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Tudo sobre a localização

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im lebendigen Stadtteil „Kröpeliner Tor Vorstadt“ in Rostock. Die Kröpeliner Tor Vorstadt ist bekannt für ihre perfekte Mischung aus urbanem Lebensstil, historischem Charme und Nähe zur Natur. Die Lage zählt zu den beliebtesten Wohngebieten der Hansestadt und bietet eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für junge Paare oder Berufstätige ideal ist.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und ist nur wenige Gehminuten vom Neuen Markt und der Kröpeliner Straße, der Haupteinkaufsstraße Rostocks, entfernt. Auch die Universität Rostock und das Universitätsklinikum ist in kürzester Zeit erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Straßenbahn und Bus sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine optimale Anbindung an alle Stadtteile. Die Lage bietet außerdem ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und kleine Boutiquen prägen das lebendige Flair der KTV. Der nahegelegene Rosengarten und die Wallanlagen bieten grüne Oasen zur Erholung und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Auch der Stadthafen am Ufer der Warnow ist schnell zu erreichen. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen die Friedrichstraße zu einem idealen Standort für Familien. Zudem gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Bio-Läden, die den täglichen Bedarf bequem abdecken.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Auto ist die B105, eine der Hauptverkehrsadern Rostocks, in wenigen Minuten erreicht. Auch die Autobahn A19 ist schnell zugänglich, was eine direkte Verbindung zur Ostsee und den umliegenden Städten bietet. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Fahrminuten entfernt und verbindet Rostock mit zahlreichen nationalen und internationalen Zielen. Die Lage dieser Eigentumswohnung kombiniert urbanes Leben mit dem Komfort einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage und bietet sowohl eine hohe Lebensqualität als auch exzellente Investitionschancen in einem der attraktivsten Stadtteile Rostocks.

Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.2.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 114.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25092039 - 18057 Rostock / Kröpeliner Tor-Vorstadt – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Pessoa de contacto

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

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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