

Rostock / Wohnanlage Ahorn­gärten

# NEUBAU | Erstbezug einer komfortablen barrierefreien 2-Zimmer-Wohnung nahe Innenstadt u. Warnemünde

*Número da propriedade: 25092042*



PREÇO DO ALUGUEL: 938 EUR • ÁREA: ca. 67 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahornärten

- 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: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahornärten

## Numa vista geral

Número da propriedade	25092042
Área	ca. 67 m <sup>2</sup>
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2025
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 90 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	938 EUR
Custos adicionais	199 EUR
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 77 m <sup>2</sup>
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahorngrärten

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Procura final de energia	44.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.03.2031	Classificação energética	A
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

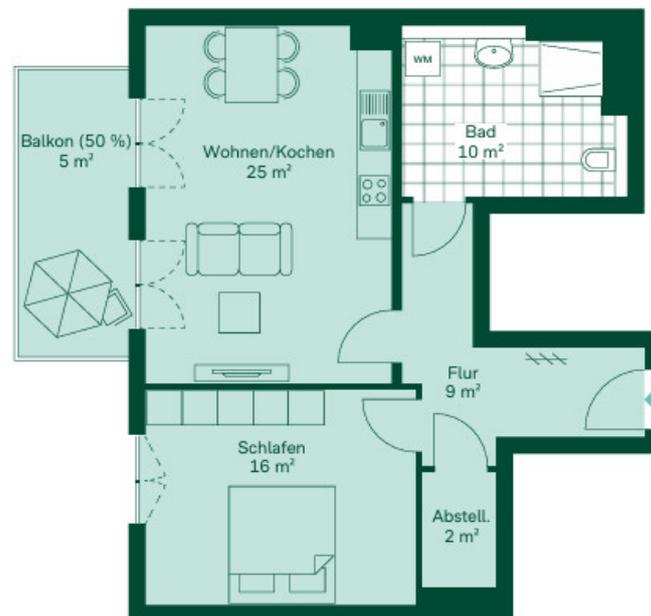
Número da propriedade: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahorngärten

## O imóvel



Número da propriedade: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahorngrärten

## Plantas dos pisos



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: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahornmärten

## Uma primeira impressão

### NEUBAU | BARRIEREFREI | ERSTBEZUG

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung wird im Oktober 2025 fertiggestellt und bietet Ihnen somit den Komfort des Erstbezugs in einem hochwertigen Neubau. Im Erdgeschoss gelegen, vereint sie modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Wohnkonzept und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup>.

Der offene Wohn- und Essbereich schafft ein helles, lichtdurchflutetes Ambiente in Südwest Ausrichtung und führt direkt auf den Balkon – ein idealer Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und einen schönen Ausblick zu genießen. Die hochwertige Ausstattung umfasst einen pflegeleichten, modernen hellen Designfußbodenbelag in Holzoptik, eine behagliche Fußbodenheizung sowie ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche.

Komfort wird hier großgeschrieben: Ein barrierefreier Zugang, ein Aufzug im Haus, ein nach Süden ausgerichteter Balkon, ein eigener Kellerraum sowie ein überaus großzügiger Tiefgaragenplatz schaffen die Grundlage für ein bequemes, komfortables Wohnen. Darüber hinaus überzeugt das Wohnumfeld durch viele attraktive Details: liebevoll gestaltete, barrierefreie Innenhöfe mit Sitzpavillons, ein naturnaher Weidenspielplatz, großzügige Fahrradabstellflächen sowie PKW-Stellplätze und eine Tiefgarage. Perfekt ergänzt durch die unmittelbare Nähe zum IGA-Park mit seinen vielen Highlights und der Warnow! Die Lage zeichnet sich unter anderem durch eine perfekte Infrastruktur und der Nähe zur Innenstadt als auch zum Ostseebad Warnemünde aus.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Senioren, Singles und Paare, die Wert auf eine moderne Ausstattung, ein gepflegtes, naturnahes Umfeld und eine zukunftsichere Wohnlösung legen.

Sehr gern stellen wir Ihnen diese E-Wohnung vollumfänglich vor. Sprechen Sie uns einfach an!

Número da propriedade: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahorngrärten

## Detalhes do equipamento

- NEUBAU
- EINZUG 01.11.2025
- BARRIEREFREI
- ERSTBEZUG
- FAHRSTUHL
- BALKON
- KELLER
- FAHRRADRAUM
- TIEFGARAGE

Número da propriedade: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahorngärten

## Tudo sobre a localização

Das Gebäudeensemble liegt zwischen Warnemünde und Rostock in der Nähe des IGA-Parks im Stadtteil Groß-Klein unweit des Warnowufers.

Über die Stadtautobahn und die Tunnelverbindung (A19 und A20) sind Sie in sämtliche Richtungen flexibel angebunden. Den Fähranleger und den Bahnhof von Warnemünde erreicht man in 7 Minuten mit dem Auto, alternativ liegt 5 Min. Fußweg entfernt die S-Bahn-Station Lütten Klein, die sowohl nach Warnemünde als auch ins Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof eine kurze Anbindung bietet.

Über einen landschaftlich schönen, durchgängigen Radweg gelangen Sie in 15-20 Min. ins Ostseebad Warnemünde und damit an den feinsandigen Ostseestrand.

Einkaufsmärkte, Restaurants, sowie das Einkaufszentrum E-Center Warnow Park sind fußläufig gut in ein paar Minuten zu erreichen.

Einen Spaziergang entfernt liegt der wunderbare IGA Park Rostock, das Traditionsschiff und der Badestrand (Warnow) mit Wasserskianlage.

Número da propriedade: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahornärten

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 44.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número da propriedade: 25092042 - 18109 Rostock / Wohnanlage Ahornärten

## 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)