

Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

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

*Número da propriedade: 25092005A*



**PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 81,68 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

Número da propriedade: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

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

## Numa vista geral

Número da propriedade	25092005A	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 81,68 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1995	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	119.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.09.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## O imóvel



Número da propriedade: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## O imóvel



Número da propriedade: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## O imóvel



Número da propriedade: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## O imóvel



The image shows a group of six people (three men and three women) dressed in professional attire, standing in front of a wall with the "VON POLL IMMOBILIEN" logo. They are arranged in two rows, with three people in the foreground and three in the background.

**Deutschland TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY ANALYSE  
FOCUS 58/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**Capital**  
MARKLER-KOMPASS 2024  
Top-Makler Rostock  
Höchstnote für von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut DE TEST: 3.004 Makler  
GÜLTIG BIN: HU23

**Handelsblatt**  
TOP Kunden-Beratung 2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler ServiceValue GmbH  
11.09.2024

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

Número da propriedade: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## 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: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## Outras informações

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092005A - 18119 Rostock / Warnemünde – Seebad Warnemünde

## 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)