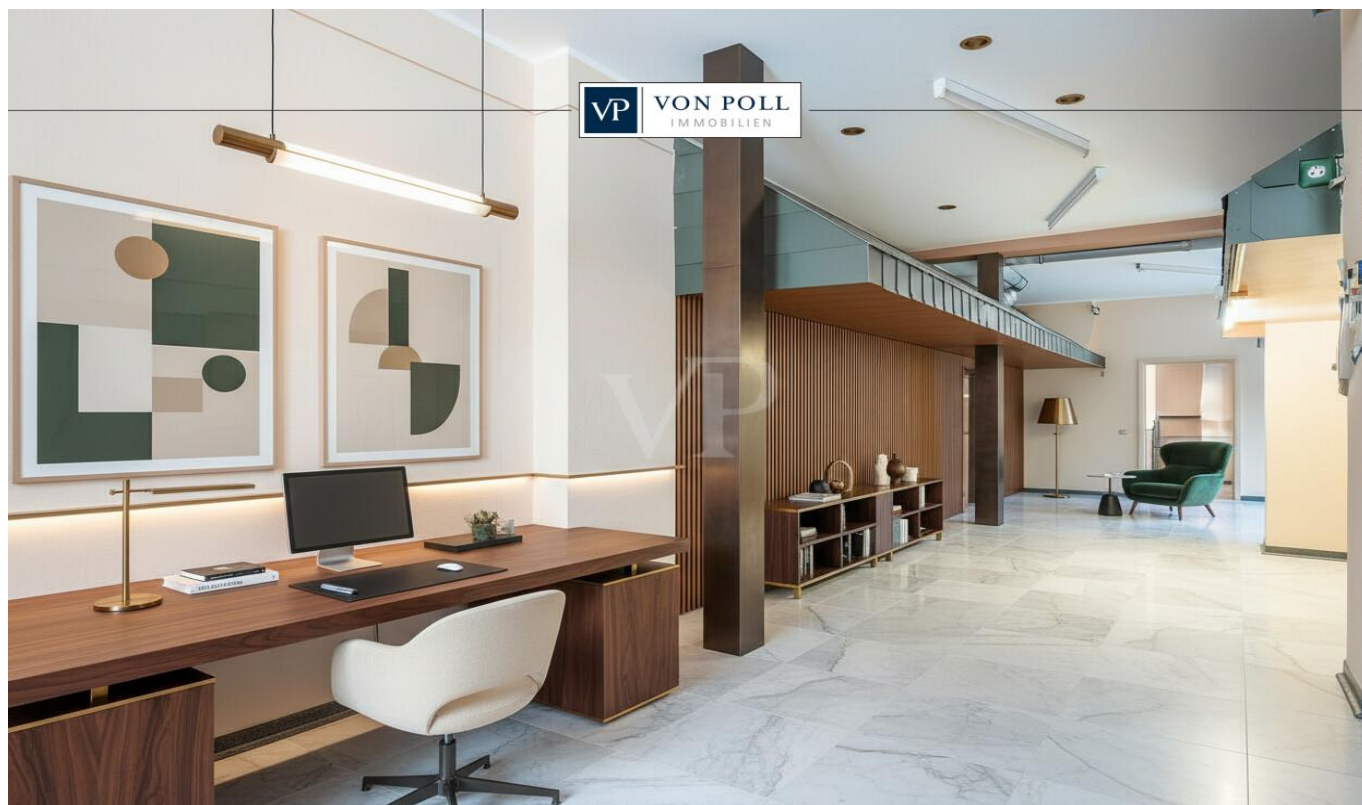


Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

# WARNEMÜNDE I ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG BÜRO-PRAXIS- LADENFLÄCHE IN BESTER LAGE

*Número da propriedade: 26092006*



**PREÇO DO ALUGUEL: 1.500 EUR • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26092006 - 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**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 26092006 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad  
Warnemünde**

## **Numa vista geral**

Número da propriedade	<b>26092006</b>	Preço do aluguel	<b>1.500 EUR</b>
Quartos	<b>2</b>	Custos adicionais	<b>250 EUR</b>
Casas de banho	<b>1</b>	Escritório / Prática profissional	<b>Escritório</b>
Ano de construção	<b>1930</b>	Comissão para arrendatários	<b>Mieterprovision beträgt das 2-fache (inkl. gesetzlicher MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete</b>
		Área total	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
		Modernização / Reciclagem	<b>2020</b>
		Tipo de construção	<b>Sólido</b>
		Área útil	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
		Área comercial	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
		Área arrendável	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
		Espaço de escritório	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>

Número da propriedade: 26092006 - 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	93.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	05.03.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1930

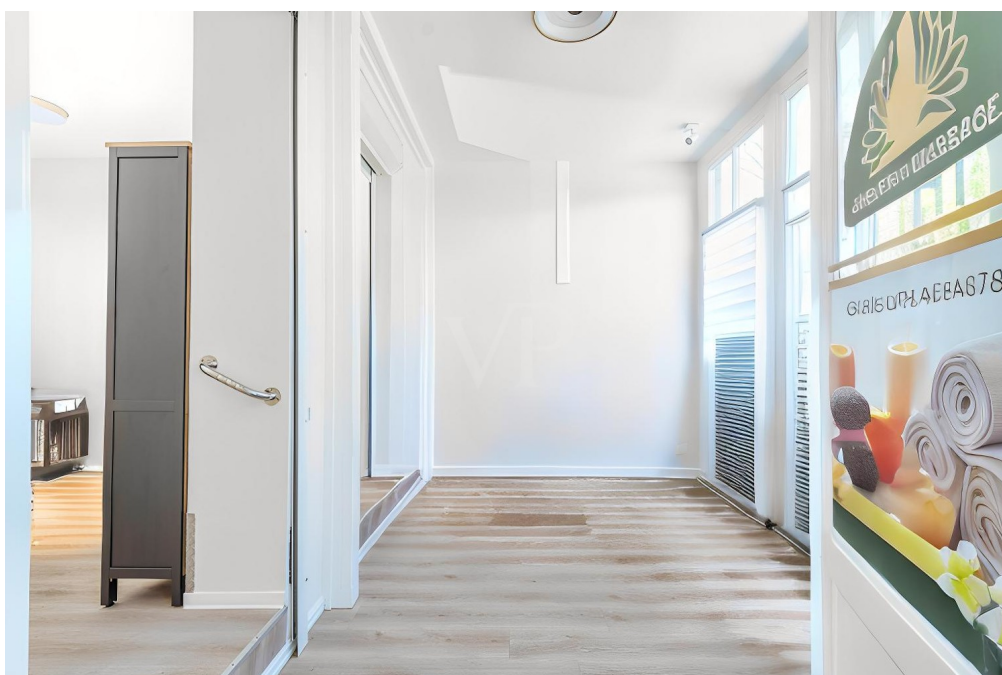
Número da propriedade: 26092006 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad  
Warnemünde

## O imóvel



Número da propriedade: 26092006 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad  
Warnemünde

## O imóvel



Número da propriedade: 26092006 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad  
Warnemünde

## O imóvel



Número da propriedade: 26092006 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad  
Warnemünde

## O imóvel



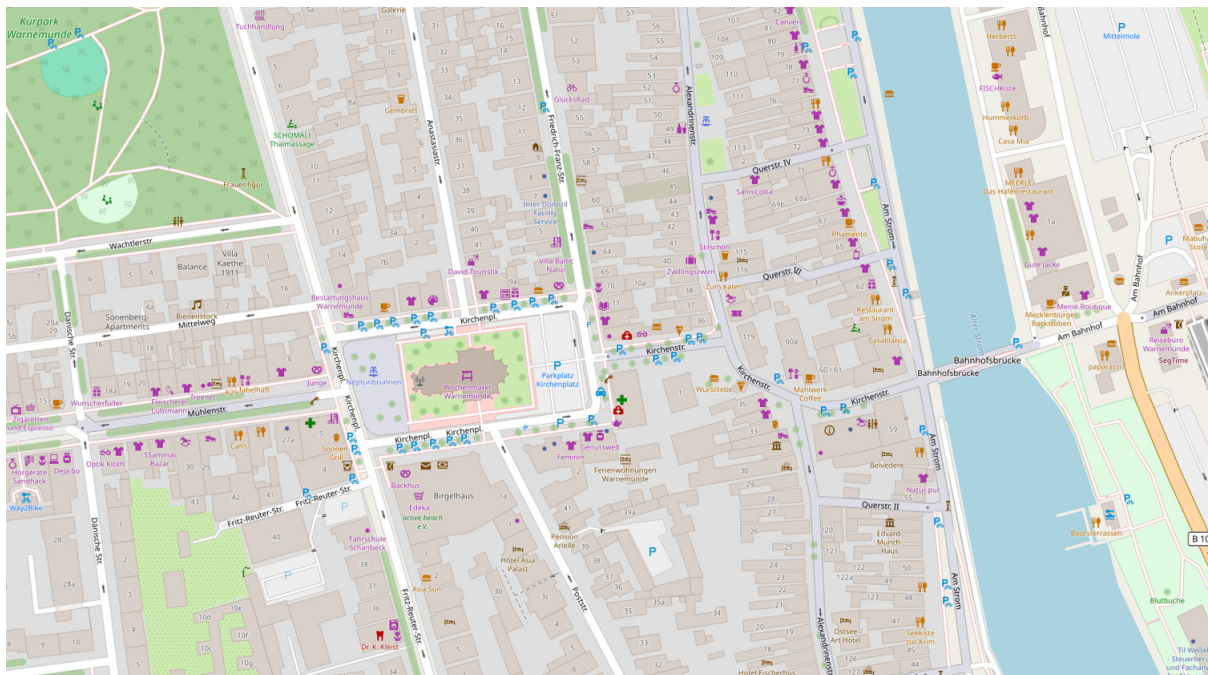
Número da propriedade: 26092006 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad  
Warnemünde

## O imóvel



Número da propriedade: 26092006 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad  
Warnemünde

## O imóvel



# Capital



MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

Top-Makler Rostock



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

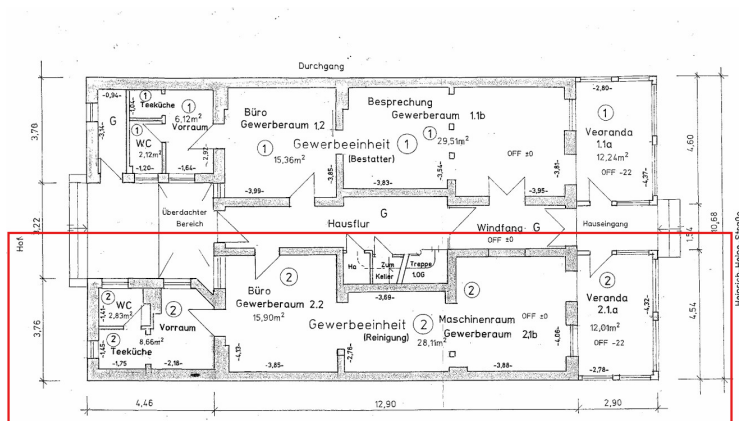
Número da propriedade: 26092006 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad  
Warnemünde

## O imóvel



Número da propriedade: 26092006 - 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: 26092006 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad  
Warnemünde**

## **Uma primeira impressão**

**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.**

**Número da propriedade: 26092006 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad  
Warnemünde**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26092006 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad  
Warnemünde**

## **Tudo sobre a localização**

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.**

**Número da propriedade: 26092006 - 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)**