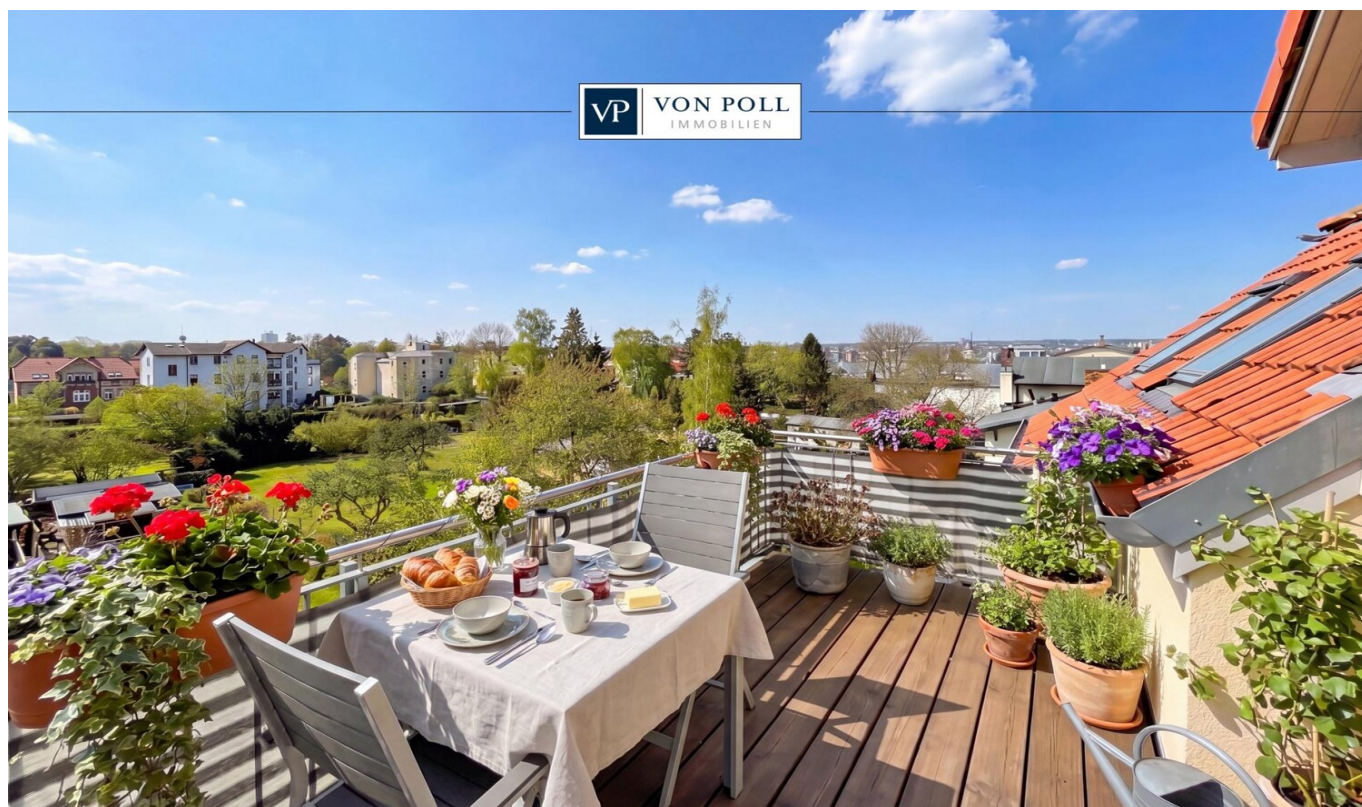


Rostock - Gehlsdorf

# Traumhafte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in Rostock - Gehlsdorf

*Número da propriedade: 26092035*



**PREÇO DE COMPRA: 325.000 EUR • ÁREA: ca. 78,5 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf**

- **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: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26092035	Preço de compra	325.000 EUR
Área	ca. 78,5 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	2005	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	68.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	12.08.2028	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf

## 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: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf**

## Uma primeira impressão

In beehrter Wohnlage des Rostocker Stadtteils Gehlsdorf präsentiert sich diese hochwertige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung als ideales Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer oder wertbeständige Kapitalanleger. Gehlsdorf zählt seit Jahren zu den exklusivsten Wohnadressen Rostocks und wird nicht ohne Grund als das „Blankenese von Rostock“ bezeichnet – geprägt von einer ruhigen, niveaувollen Nachbarschaft, maritimem Flair sowie der unmittelbaren Nähe zur Warnow und zur Innenstadt.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt das moderne und großzügige Wohnkonzept. Herzstück der Immobilie ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit stilvoll integrierter, halboffener Küche. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und eröffnen den Zugang zum sonnigen Balkon mit attraktiver Süd-Ost-Ausrichtung. Von hier aus genießen Sie einen wunderschönen Blick in Richtung Warnow und erleben entspannte Stunden in besonderem Ambiente.

Das Schlafzimmer verfügt über eine praktische Ankleide und bietet ein komfortables Rückzugsgefühl. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und schafft flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt durch hochwertige Armaturen und zeitlose Gestaltung.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller sowie einen Stellplatz direkt auf dem Grundstück.

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine der gefragtesten Wohnlagen Rostocks auf ideale Weise – eine seltene Gelegenheit in Gehlsdorf.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie in einem persönlichem Gespräch vollumfänglich vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Número da propriedade: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf**

## **Detalhes do equipamento**

- Balkon
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Einbauküche
- PKW-Stellplatz
- Fahrradraum
- gepflegtes Wohnhaus
- privilegierte Lage

**Número da propriedade: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf**

## **Tudo sobre a localização**

### **Rostock-Gehlsdorf!**

**Die privilegierte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum der Hansestadt Rostock sowie zur Ostseeküste machen den Ortsteil Gehlsdorf zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock.**

**Seit langem gilt Gehlsdorf als gehobenes Wohnviertel. Hier finden Sie sowohl alte herrschaftliche Villen als auch moderne Wohnhäuser. Die lange Uferpromenade an der Warnow, die zahlreichen Segelboote und Yachten sorgen für die alltägliche Brise mit maritimen Hansestadt-Flair. Diese abwechslungsreiche und charaktervolle Umgebung mit zahlreichen Möglichkeiten zum Spazieren und Durchatmen ist für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv.**

**Dank der guten Infrastruktur und Anbindung ist Gehlsdorf mit seiner natürlichen Umgebung eine attraktive Alternative zum innerstädtischen Wohnen in Rostock. Durch direkte Busverbindungen und den Fährverkehr über die Warnow ist der Ortsteil an das Nahverkehrsnetz Rostocks angeschlossen. In Gehlsdorf-Zentrum sind alle Nahversorgungseinrichtungen sowie Schulen und Kitas vorhanden. Durch den großen WIRO-Sportpark gibt es zudem ein umfassendes Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.**

**Número da propriedade: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf**

## **Outras informações**

**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: 26092035 - 18147 Rostock - Gehlsdorf**

## **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)**