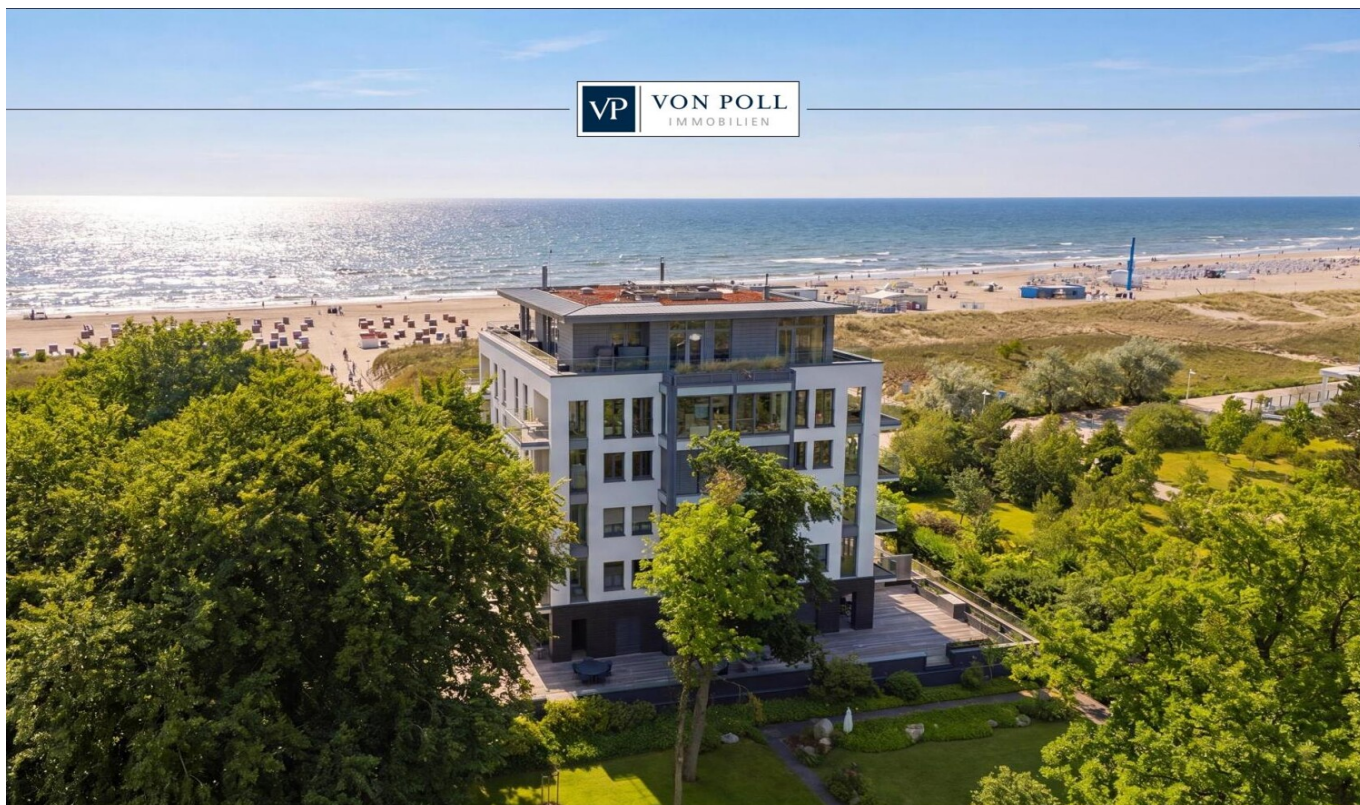


Rostock / Warnemünde - Seebad Warnemünde

Ein Logenplatz am Meer – Exklusive Luxuswohnung mit unverbaubarem Ostseeblick

Número da propriedade: 26092021



PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 172 m² • QUARTOS: 3

**Número da propriedade: 26092021 - 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: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde**

Numa vista geral

Número da propriedade	26092021	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 172 m ²	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Quartos	2		
Casas de banho	2		
Ano de construção	2008		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde

Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	01.04.2036	Consumo final de energia	51.80 kWh/m ² a
		Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde

O imóvel



Número da propriedade: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde

O imóvel



Número da propriedade: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde

O imóvel



Número da propriedade: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde

O imóvel



Número da propriedade: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde

O imóvel



Número da propriedade: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde

O imóvel



Número da propriedade: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde

O imóvel



**Número da propriedade: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde**

O imóvel



Número da propriedade: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde

Plantas dos pisos



LEGENDE

- 01 Wohnen - ca. 79 m²
- 02 Garderobe
- 03 HWR - ca. 3 m²
- 04 Gästebad - ca. 4 m²
- 05 Schlafen/Ankleide
- ca. 27 m²
- 06 Bad - ca. 11 m²
- 07 Schlafen/Gäste - ca. 19 m²
- 08 Abstellraum - ca. 2 m²
- 09 Flur - ca. 5 m²
- 10 Balkon - ca. 12 m²
- 11 Balkon - ca. 12 m²

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: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde**

Uma primeira impressão

****Eine einmalige Gelegenheit in absoluter Bestlage | Exklusive Eigentumswohnung mit unverbaubarem Dünen- und Meerblick****

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen die seltene Chance, ein Wohnjuwel in privilegierter Lage direkt an der Promenade von Warnemünde zu erwerben – mit atemberaubendem, unverbaubarem Blick über die Dünenlandschaft auf die Ostsee.

Der eindrucksvolle Panoramablick wird durch großzügige, raumhohe Fensterflächen perfekt inszeniert und macht Strand und Meer zu einem festen Bestandteil Ihres Wohngefühls. Hier wohnen Sie auf höchstem Niveau – umgeben von Ruhe, maritimer Eleganz und Exklusivität in einer der begehrtesten Lagen der Ostseeküste. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines architektonisch anspruchsvollen Gebäudes und überzeugt durch Großzügigkeit, Lichtfülle und höchste Bauqualität.

Das durchdachte, offene Wohnkonzept, edle Materialien und helle Räume schaffen ein außergewöhnliches Ambiente. Die beeindruckende Raumhöhe von ca. 3 m unterstreicht den repräsentativen Charakter und sorgt für ein besonders großzügiges Wohngefühl.

Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 79 m² große Wohn- und Essbereich – ein Raum zum Leben, Entspannen und Empfangen. Bodentiefe Fensterfronten eröffnen einen spektakulären Blick auf Dünen und Meer und verbinden Innen- und Außenraum harmonisch. Der westlich ausgerichtete Balkon bietet perfekte Bedingungen für Sonnenuntergänge.

Die offen gestaltete SieMatic-Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten fügt sich elegant in den Wohnbereich ein und macht Kochen zu einem besonderen Erlebnis.

Der private Rückzugsbereich umfasst ein großzügiges Master-Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Zugang zu einem weiteren Balkon. Das Masterbad en Suite ist eine luxuriöse Wellnessoase mit Badewanne, separatem WC, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch sowie exklusiver Ausstattung: Bisazza-Mosaikfliesen, Travertin-Naturstein, Duravit Designerkeramik (Philippe Starck), Axor-Armaturen und Glasheizkörper von Saint-Gobain. Panoramafenster ermöglichen sogar aus der Badewanne heraus einen freien Blick auf das parkähnliche Grundstück.

Ein weiteres Schlaf- bzw. Gästezimmer sowie ein modernes Duschbad ergänzen das

Raumangebot. Zwei Abstellräume – einer mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner – sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: Eichenparkett, dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster mit Raffstores, hochwertige KTM-Innentüren mit innenliegenden Zargen sowie ein Gira Bussystem mit Video-Terminal. Die moderne Haustechnik umfasst ein effizientes Heiz- und Kühlsystem über Wärmepumpe (Weishaupt mit Titantauscher) und steht für nachhaltigen Wohnkomfort.

Auch die Tiefgarage ist hochwertig gestaltet und beeindruckt bereits bei der Ankunft mit stilvoller Inszenierung und Kronleuchtern. Ein Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden.

Die Immobilie liegt auf einem großzügigen Dünen-Parkgrundstück (Erbpacht).

Gern präsentieren wir Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich – sprechen Sie uns an.

**Número da propriedade: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde**

Detalhes do equipamento

- **1. Reihe Promenade**
- **Glaselemente mit unverbaubarem Wasserblick**
- **gehobenes Wohnumfeld**
- **ca. 3 m Raumhöhe**
- **Edles Eichenparkett**
- **Gira Bussystem**
- **Gira Video-Terminal**
- **Dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster (innen Eiche, außen Aluminium) mit Raffstores**
- **Hochwertige KTM-Innentüren mit innenliegenden Zargen**
- **Fußbodenheizung mit Kühlsystem**
- **Moderne Wärmepumpe (Weishaupt) mit Titantauscher**
- **SieMatic Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler**
- **Bäder mit italienischen Bisazza-Mosaikfliesen**
- **Designer-Keramik von Duravit (Philippe Starck)**
- **Badewanne von Ideal Standard**
- **Armaturen von Hansgrohe (Axor)**
- **Glasheizkörper von Saint-Gobain**

**Número da propriedade: 26092021 - 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 auch von Ihrem Balkon aus 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: 26092021 - 18119 Rostock / Warnemünde - Seebad
Warnemünde**

Outras informações

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26092021 - 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

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

www.von-poll.com