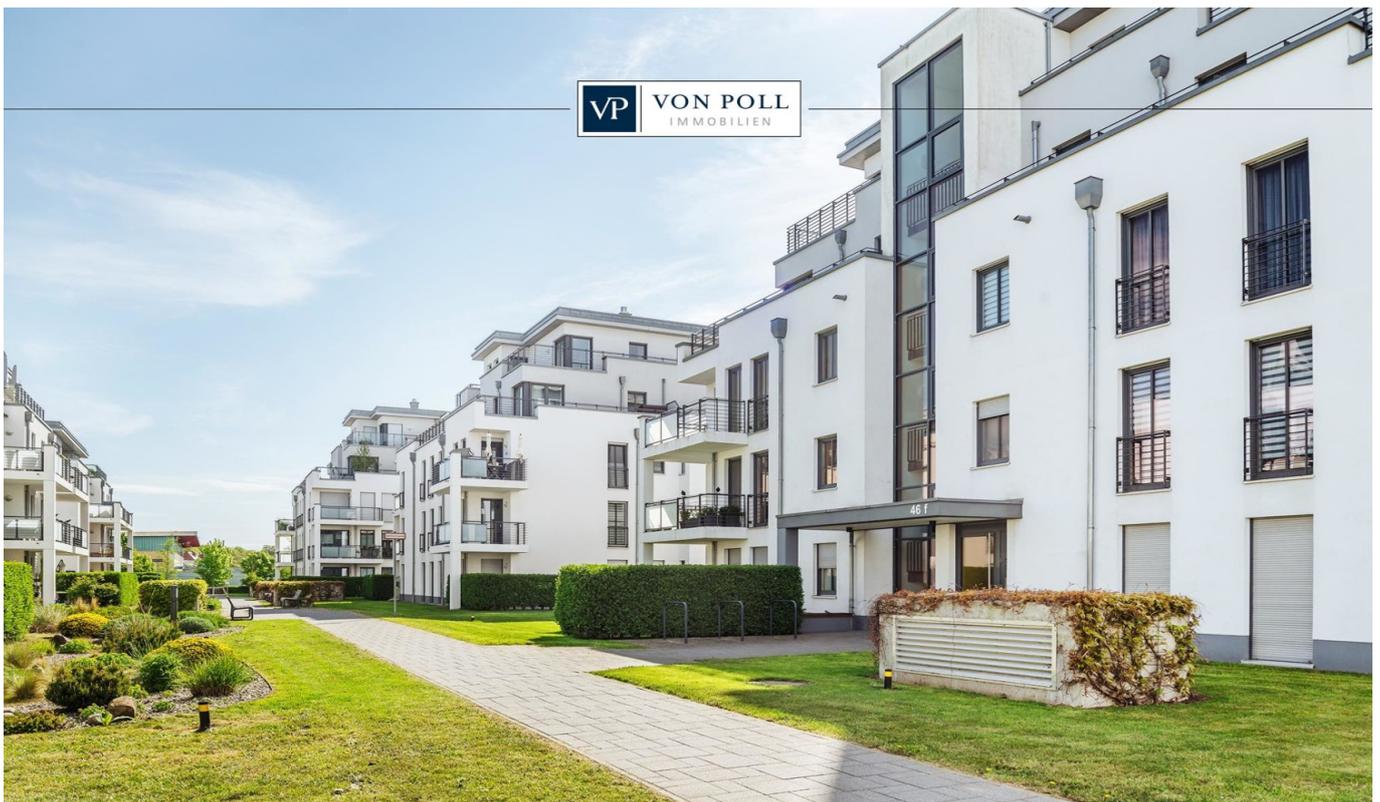


Rostock / Warnemünde

Strandnahes Lebensgefühl trifft auf moderne Eleganz - lichtdurchflutete 4-Zimmer-Eigentumswohnung

Property ID: 25092019



PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

At a glance

Property ID	25092019	Purchase Price	725.000 EUR
Living Space	ca. 117 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC
Bathrooms	2		
Year of construction	2015		

Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	01.10.2033	Final energy consumption	39.10 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

The property



Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

The property



Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

The property



DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS IMMOBILIEN / DEUTSCHLANDTEST.DE

Capital
MAKLER-KOMPASS
BESTE IM 2024
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: IBB Institut
IM FÜR 12.3.2024 Makler | GÜLTIG BIS: 09.12.24

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
ServiceWise GmbH
11.06.2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung

Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

A first impression

Für Fragen, weitere Informationen, Bilder sowie Details und Terminabstimmungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung. Sprechen Sie uns an! Ganz nah hört man das sanfte Brandungsrauschen der Ostsee, die frische Meeresluft färbt die Wangen rosig – einatmen, ausatmen, wohlfühlen. Das ist ein ganz normaler Morgen auf dem Balkon dieser erstklassigen Eigentumswohnung in Warnemünde. Ihr neues Lebensgefühl im Dünenquartier. Diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung im begehrten Dünenquartier in Warnemünde überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und modernen Wohnkomfort – nur wenige Schritte vom Ostseestrand entfernt. Die im Jahr 2015 erbaute, ca. 117m² große Wohnung mit Südwest-Ausrichtung bietet nicht nur eine helle und freundliche Atmosphäre, sondern auch sonnige Nachmittags- und Abendstunden auf dem großzügigen Balkon, der direkt vom offenen gestalteten Wohn- und Essbereich zugänglich ist. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Verweilen mit Blick ins Grüne ein. Das Herzstück dieser Eigentumswohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche, welches ein modernes, kommunikatives Wohnkonzept ermöglicht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office nutzen lassen. Zwei hochwertig ausgestattete Bäder – ein Vollbad en Suite sowie ein separates Duschbad – bieten Komfort für Familie oder Gäste. Besonders praktisch ist der direkt angrenzende, großzügige Hauswirtschaftsraum hinter der Küche. Hier finden Waschmaschine, Trockner und Stauraum ihren Platz – eine echte Alltagserleichterung. Die gesamte Wohnung besticht durch eine moderne Ausstattung, hochwertige Materialien und eine ruhige, dennoch zentrale Lage in einem der schönsten Seebäder Deutschlands. Auch ökologisch überzeugt die Immobilie: Als KfW-70-Projekt erfüllen die Gebäude hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Eine moderne Erdwärmepumpe sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung, während elektrische Außenrollläden zusätzlichen Komfort bieten. Ob als Hauptwohnsitz, stilvolles Feriendomizil oder wertbeständige Kapitalanlage mit attraktiver Vermietungsperspektive – diese Immobilie bietet Lebensqualität auf hohem Niveau in unmittelbarer Strandnähe.

Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Details of amenities

- 4-Zimmer-Wohnung
- Südwest-Ausrichtung
- Balkon mit Blick ins Grüne
- offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- bodentiefe Fenster
- Vollbad en Suite mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- separates Duschbad
- geräumiger Hauswirtschaftsraum
- elektrische Außenrollläden
- KfW-70-Projekt (energieeffizient)
- Erdwärmepumpe

Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

All about the location

Die Eigentumswohnung befindet sich im exklusiven „Dünenquartier“ – einer der besten Adressen im Ostseebad Warnemünde. Diese moderne Wohnanlage liegt eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit der einmaligen Lage zwischen Strand, Stadt und Natur. Warnemünde – vom einfachen Fischerdorf aufgestiegen zum kultivierten Ortsteil der Hansestadt Rostock – zählt seit dem 19. Jahrhundert zu den schönsten Kurorten Deutschlands. Eine positive Standortentwicklung, die bis heute anhält. Im Sommer ist der Ort ein beliebter Anziehungspunkt für badehungrige Gäste. Der breiteste Sandstrand der Ostsee gewährt jedem Besucher seine ganz persönliche Sonneninsel – oder ein Schattenparadies in einem der Nachfahren des 1882 hier erfundenen Strandkorbs. Nur wenige Schritte trennen Sie vom kilometerlangen, feinsandigen Ostseestrand, der zum Spazieren, Sonnenbaden oder Wassersport einlädt. Auch die beliebte Strandpromenade, der Leuchtturm und der „Teepott“ sind bequem zu Fuß erreichbar und verleihen dem Wohnort maritimen Charme und Urlaubsflair – direkt vor der Haustür. Ruhe findet man hingegen unter den rauschenden Küstenwaldkiefern, während sonnengelbe Rapsfelder und ausgedehnte Radwanderwege zu Entdeckungstouren ins spannende Landesinnere einladen. Ein Cocktail für jeden Geschmack: Eine Prise Naturerlebnis, eine Brise Meeresluft, ein Hauch buntes Treiben – und ganz viel maritime Lebenslust. Das Dünenquartier selbst überzeugt durch seine hochwertige Architektur und das stilvolle Wohnumfeld. Die Gebäude sind in moderner Bauweise errichtet und fügen sich harmonisch in das natürliche Umfeld ein. Großzügige Grünflächen und ein durchdachtes Wegekonzept schaffen eine ruhige, geschützte Atmosphäre – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.

Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 39.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25092019 - 18119 Rostock / Warnemünde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com