

Rostock – Hansaviertel

Rarität: Saniertes Wohnjuwel im beliebten Rostocker Tweelviertel

Objektnummer: 25092038P



KAUFPREIS: 297.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	25092038P
Wohnfläche	ca. 68 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1925

Kaufpreis	297.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	99.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Die Immobilie



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

Capital
MAKLER-KOMPASS
JULI 10 2024
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: 200 Interviews
mit 10.000+ Immobilien
GELTIG BIS 10/25

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

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung

Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Grundrisse



LEGENDE

- 01 Flur - 4,48 m²
- 02 Wohnen 1 - 17,20 m²
- 03 Wohnen 2 - 18,42 m²
- 04 Schlafen - 13,42 m²
- 05 Bad - 4,41 m²
- 06 Küche - 7,04 m²
- 07 Balkon

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Rostocker Tweelviertel

Diese stilvolle Etagenwohnung vereint klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 68?m² Wohnfläche bietet sie den perfekten Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Stil, Atmosphäre und Qualität in einer nachgefragten ruhigen und dennoch zentralen Lage legen.

Die Wohnung wurde 2018 umfassend saniert und präsentiert sich in einem stilvollen, modernen Look. Hohe Decken und Türen, große Fensterfronten und ein idealer Grundriss schaffen ein luftig leichtes Wohngefühl mit viel Licht und Komfort.

Vom zentralen Flur aus erreichen Sie alle Räume der Wohnung. Der geräumige Wohnbereich lädt zum Entspannen, Ankommen und Wohlfühlen ein – ein Ort, an dem sich individuelle Wohnideen stilvoll umsetzen lassen. Zwei separate Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: ob als Esszimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier ist Raum für Ihre ganz persönliche Lebenssituation.

Das moderne Tageslicht-Duschbad überzeugt mit klaren Linien, eleganter Fliesengestaltung und zeitgemäßen Sanitärobjekten. Funktionalität und Design gehen hier Hand in Hand und sorgen für ein rundum angenehmes Ambiente auf kleinem Raum.

Die gemütliche Küche mit integrierter Einbauküche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität. Direkt angrenzend lädt der nach Süden ausgerichtete Balkon mit freiem Blick in den grünen Innenhof zum Verweilen ein. Ein praktisches Kellerabteil bietet ausreichend Stauraum, perfekt ergänzt durch einen Wäscheraum, der den Bewohnern das Trocknen der Wäsche an Regentagen ermöglicht.

Der großzügige Innenhof/Garten steht allen Bewohnern für eine gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung und bietet eine grüne Oase inmitten der Stadt. Hier können Sie gern mit Freunden und in Familie zusammenkommen, Grillfeste veranstalten oder einfach nur die Natur genießen.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus (Baujahr 1925) wurde fortlaufend instandgehalten und besticht durch eine solide Bausubstanz.

Für Fahrzeuge stehen in der Straße zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Stil, Qualität und Ruhe verbinden möchten. Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns, Ihnen diese besonders schöne Immobilie vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Ausstattung und Details

- stilvoll sanierter Altbau mit Charme
- hochwertig aufgearbeiteter Dielenboden
- ca. 68?m² Wohnfläche
- 3 Zimmer in idealer Größe
- hohe Räume
- hohe, weiße Vollholztüren mit Glaselementen
- modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- Küche mit Einbauküche und Tresen
- Balkon (Südausrichtung)
- wunderbar großer, grüner Innenhof
- zentrale Heizungsanlage
- großzügiger Keller
- gemeinschaftlicher Wäscheraum
- Parkmöglichkeiten an der Straße

Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Alles zum Standort

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im gefragten Tweelviertel im Süden von Rostock, gelegen in einem alleinartigen, wunderschönen Straßenzug. Der Stadtteil überzeugt durch eine gelungene Mischung aus urbanem Wohnen, viel Grün und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Lage erfreut sich großer Beliebtheit bei Familien, Berufstätigen, Studierenden und Senioren gleichermaßen und gilt als einer der lebenswertesten Bereiche der Hansestadt.

Die Rostocker Innenstadt ist nur etwa 3,5 km entfernt und in rund 10 Minuten mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Die Universität Rostock (Campus Südstadt) liegt in direkter Nachbarschaft, ebenso wie das Universitätsklinikum, das nur etwa 1,5 km entfernt ist.

Die Anbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in alle Stadtteile – darunter auch zum nahegelegenen Hauptbahnhof und zum lebendigen Stadthafen mit seiner vielfältigen Gastronomieszene.

Das Viertel bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter eine Auswahl an Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Bankfilialen sowie Wochenmärkten mit frischen, regionalen Produkten. Auch Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Grünflächen wie der nahegelegene Lindenpark oder der weitläufige Barnstorfer Wald laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Nachmittagen im Freien ein. Cafés, Restaurants und kleinere Einzelhandelsgeschäfte in der Umgebung sorgen für ein angenehmes, lebendiges Wohnumfeld mit urbanem Flair.

Mit dem Auto sind sowohl die B105 als auch die Autobahnanschlüsse A19 und A20 in wenigen Minuten erreichbar. Sie bieten eine schnelle Verbindung zur Ostseeküste, in die Mecklenburgische Schweiz und darüber hinaus.

Die Lage dieser Eigentumswohnung vereint städtische Nähe mit naturnaher Umgebung und bietet somit eine hohe Lebensqualität – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die auf eine wertstabile Wohnlage in Rostock setzen möchten.

Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25092038P - 18059 Rostock – Hansaviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com