

Rostock – Gehlsdorf

## Lebensqualität direkt am Wasser | Komfortable 4-Zimmer-Wohnung mit Wasserblick in Gehlsdorf

Objektnummer: 250920363.3



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 250920363.3 - 18147 Rostock – Gehlsdorf

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

Objektnummer: 250920363.3 - 18147 Rostock – Gehlsdorf

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 250920363.3                            |
| Wohnfläche   | ca. 105 m²                             |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 2025                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>50000 EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 780.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | neuwertig                                                                             |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche               | ca. 115 m²                                                                            |
| Ausstattung              | Gäste-WC, Balkon                                                                      |

Objektnummer: 250920363.3 - 18147 Rostock – Gehlsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            | Endenergiebedarf            | 20.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 04.07.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2025           |

Objektnummer: 250920363.3 - 18147 Rostock – Gehlsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 250920363.3 - 18147 Rostock – Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 250920363.3 - 18147 Rostock – Gehlsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 250920363.3 - 18147 Rostock – Gehlsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 250920363.3 - 18147 Rostock – Gehlsdorf

## Grundrisse



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: 250920363.3 - 18147 Rostock – Gehlsdorf

## Ein erster Eindruck

Wohnen mit maritimem Flair.

Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit einer stilvollen 4-Zimmer-Wohnung in Premiumlage!

Direkt an der Warnow gelegen, beherbergt eine von 3 Stadtvillen diese moderne - mit direktem Wasserblick und viel Stil ausgestattete - Etagenwohnung, die keine Wünsche offen lässt!

Es erwartet Sie ein helles, offenes und durchdachtes Wohnkonzept mit einem Ausblick in 3 Himmelsrichtungen. Eine moderne Architektur, hochwertige Materialien, helle und luftige Räume wunderschön ergänzt und abgerundet durch 2 große Balkone mit freiem Blick in einem gehobenen Wohnumfeld mit maritimem Flair machen diese Wohnung einzigartig.

Den Lebensmittelpunkt bildet der offene und großzügig gehaltene Eingangs- und Wohnbereich von dem aus Sie direkt auf das Wasser schauen können. Die Schlafräume sind nach Westen und Norden gelegen. Hier befinden sich ebenfalls das moderne, große Masterbad, welches einer Wellnessoase gleicht und ein Abstellraum.

Die Fußbodenheizung gibt dem Parkettfußboden und damit allen Bereichen der gesamten Wohnung eine wohlige Wärme.

Große Fensterelemente führen vom Wohn-/ Essbereich auf den nach Osten ausgerichteten, überdachten Balkon. Wer die Morgensonne schätzt, kann hier - unter herrlichem Blick auf die Warnow, die ansprechende Wohnumgebung oder auf den vis à vis gelegenen Stadthafen, seinen Morgenkaffee genießen. Ein weiterer Balkon verfügt über eine Süd-West-Ausrichtung.

Diese Wohnung, im modernen und stilvollem Ambiente, liegt in einem der reizvollsten Gegenden Rostock, losgelöst von städtischen Stressgeräuschen direkt am Wasser. Ein großes Stück Lebensqualität!

Den Wohnkomfort ergänzt ein Fahrstuhl, der großzügige Keller mit zusätzlichem Fahrradabstellraum - der wiederum ganz bequem über die Tiefgarageneinfahrt zu erreichen ist - und 1 PKW Tiefgaragenstellplätze.

Für eine vollumfängliche Vorstellung der Immobilie stehen wir Ihnen sehr gern zur

Verfügung!

Objektnummer: 250920363.3 - 18147 Rostock – Gehlsdorf

## Alles zum Standort

Der exklusive Stadtteil Gehlsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock. Die direkte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum sowie zur Ostseeküste machen diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter mit gehobenen Ansprüchen.

Gehlsdorf gilt seit langem als gehobenes Wohnviertel mit einer hochwertigen Bebauung, bestehend aus herrschaftlichen Villen und modernen Wohnhäusern. Die Uferpromenade mit Segelbooten und Yachten verleiht dem Stadtteil ein unverwechselbares maritimes Flair, das sowohl Einheimische als auch Zuzügler schätzen. Die hohe Lebensqualität und das grüne Umfeld machen diesen Stadtteil so begehrt.

Dank der hervorragenden Infrastruktur ist Gehlsdorf bestens an das Nahverkehrsnetz angebunden. Direkte Busverbindungen und eine Fährverbindung über die Warnow ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Edeka, eine Poststelle und eine Apotheke sowie Schule und Kitas befinden sich direkt im Stadtteil. Zusätzlich bietet das nahe gelegene Hanse Outlet und das Hansecenter in Bentwisch eine Vielzahl an weiteren Geschäften.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind durch den großen WIRO-Sportpark sowie die Nähe zur Ostseeküste umfassend vorhanden – ein weiteres Plus für die hohe Wohnattraktivität. Auch das Ostseebad Warnemünde ist schnell über den Warnow-Tunnel erreichbar.

Diese erstklassige Lage in Kombination mit der hohen Lebensqualität macht Gehlsdorf zu einer der gefragtesten Wohnviertel Rostocks.



Objektnummer: 250920363.3 - 18147 Rostock – Gehlsdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 250920363.3 - 18147 Rostock – Gehlsdorf

## 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](mailto:rostock@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)