

Rostock / Südstadt – Südstadt

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in begehrter Wohnlage

????????? ??????????: 25092044B



????? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 75 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25092044B	????? ??????	249.000 EUR
???????????	ca. 75 m²	???????????	???????
?????????	3	???????????	Käuferprovision
???????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ????????????	1997	????? ????????????	2024
?????? ????????????	1 x ????????????	?????????	???????
	?????? ????????????,	???????????	
	20000 EUR (???????)	?????????	???????????

??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	76.97 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.08.2028	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	???????? ??????? ?????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997

??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

?? ????????



Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten

Rostock und Umgebung

???????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

???????



LEGENDE

- 01 Flur - 7,80 m²
- 02 Kind - 11,30 m²
- 03 Wohnen - 23,9 m²
- 04 Schlafen - 15,60 m²
- 05 Bad - 5,70 m²
- 06 Küche - 5,50 m²
- 07 Balkon (50%) = 4,80 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten und zugleich angenehm ruhigen Wohnlagen der Rostocker Südstadt. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² überzeugt sie durch einen durchdachten Grundriss, der sowohl funktional als auch komfortabel gestaltet ist – ideal für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon in Westausrichtung. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden in angenehmer Atmosphäre genießen. Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich im Homeoffice. Eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad ergänzen das Raumangebot sinnvoll.

Ein hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafbereichen sorgt für eine warme und einladende Wohnatmosphäre. Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, was sich auch im sauberen und ansprechend gestalteten Treppenhaus widerspiegelt. Ein separater Kellerraum sowie die Nutzung gemeinschaftlicher Flächen wie Fahrrad- und Trockenraum bieten zusätzlichen Komfort.

Ein weiterer Vorteil: Zur Wohnung gehört ein Stellplatz direkt am Haus, der das Angebot sinnvoll abrundet.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Insgesamt überzeugt sie durch ihre ruhige Lage, die gepflegte Umgebung und die gelungene Kombination aus Wohnqualität und Alltagstauglichkeit.

??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

???????????????? ???? ?????????

- ca. 75 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer
- ruhige, begehrte Wohnlage in der Südstadt
- großzügiger Balkon in Westausrichtung
- Parkettfußboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Keller- sowie gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum
- Fernwärme
- gepflegtes Treppenhaus
- Stellplatz mit eigenem Grundbuch
- derzeit vermietet

??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

??? ??? ??? ???????????

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Rostocks – in der Südstadt, einem etablierten und vielseitigen Stadtteil mit exzellenter Infrastruktur und hoher Wohnqualität. Die Lage überzeugt durch die gelungene Verbindung aus urbanem Lebensstil, ruhigem Wohnumfeld und der unmittelbaren Nähe zur Rostocker Innenstadt.

Dank der innerstädtischen Lage bestehen kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und das Universitätsklinikum befinden sich in direkter Umgebung. Für Familien mit Kindern bietet der Standort zudem eine gute Auswahl an Kitas und Schulen – alles fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Südstadt erfreut sich großer Beliebtheit bei Studierenden, Berufstätigen, Klinikpersonal sowie jungen Familien und bietet damit ein lebendiges und zugleich harmonisches Wohnumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden das Wohngebiet in kurzer Zeit mit der Innenstadt, der Universität und weiteren wichtigen Stadtteilen. Auch die Autobahn A20 ist schnell erreichbar und gewährleistet eine sehr gute Verbindung zu Städten wie Hamburg oder Berlin.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie dem Kringelgrabenpark, Sportvereinen, Fitnessstudios sowie kulturellen Einrichtungen wie Theatern, Kinos und Restaurants. All das trägt zu einer hohen Lebensqualität und einem attraktiven Wohnumfeld bei.

??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 76.97 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

FOTOAUFNAHMEN:

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurden die Originalaufnahmen durch KI-generierte Möblierungen ersetzt. Die Ausstattung der Wohnung – einschließlich Fußböden, Türen und Badezimmer – ist dabei im Original erhalten geblieben.

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.

??????? ?????????: 25092044B - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com