

Rostock – Stadtmitte

# Hansekarree | Wohnkomfort in innerstädtischer Toplage | Komfortable 4-Zimmer- Terrassenwohnung

*Codice oggetto: 25092027*



PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25092027
Superficie netta	ca. 138 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 50000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	56.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.03.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



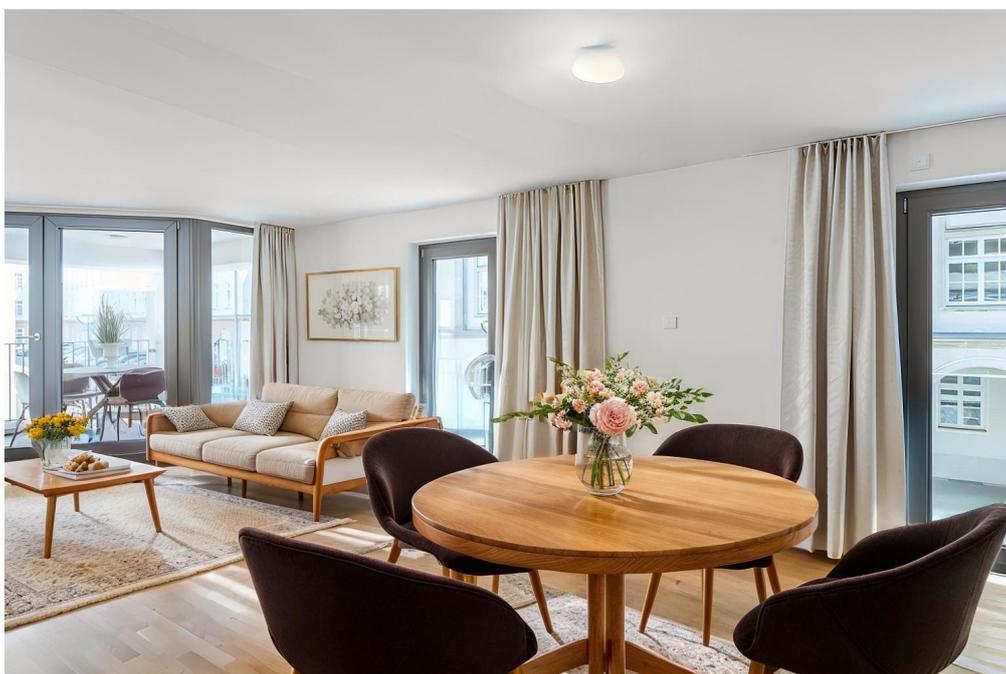
Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



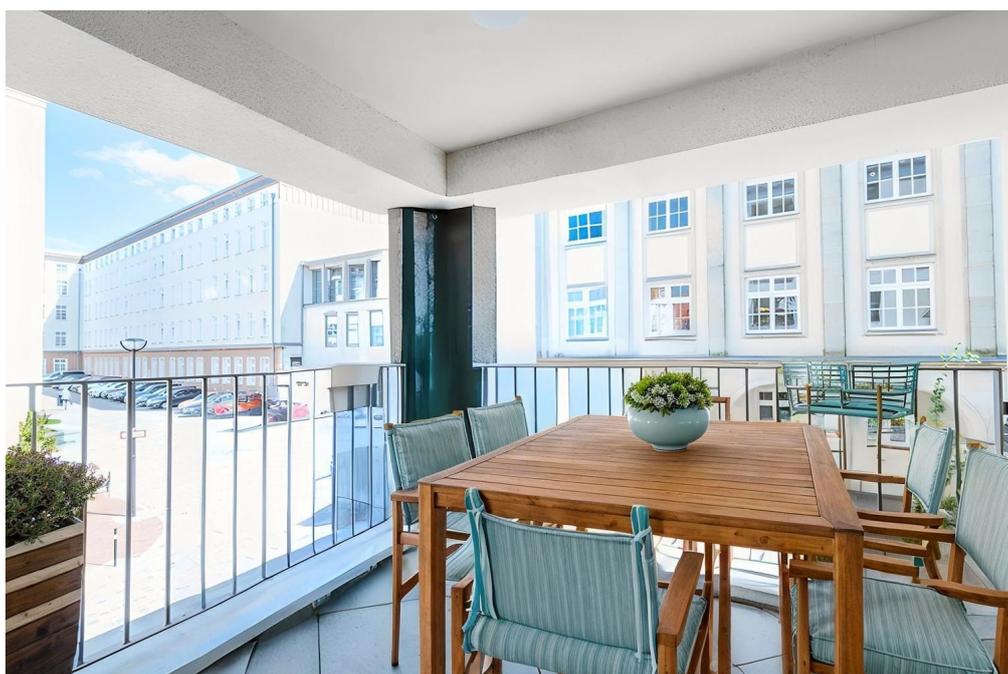
Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



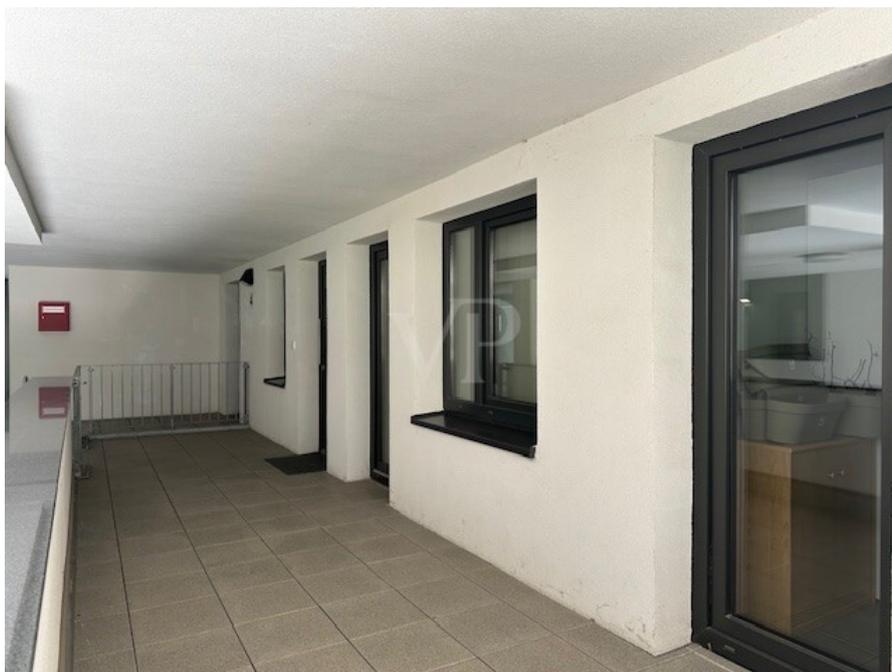
Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



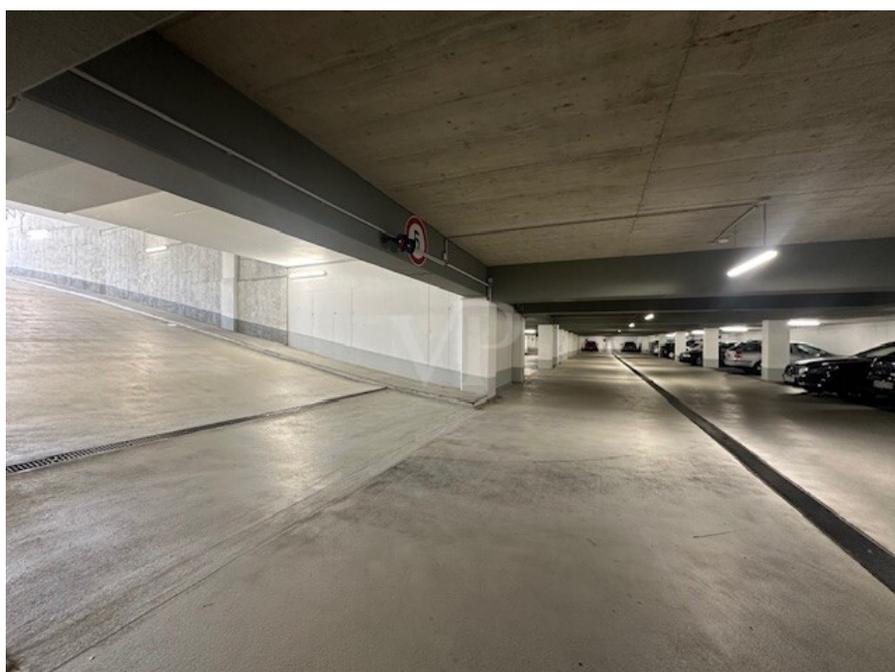
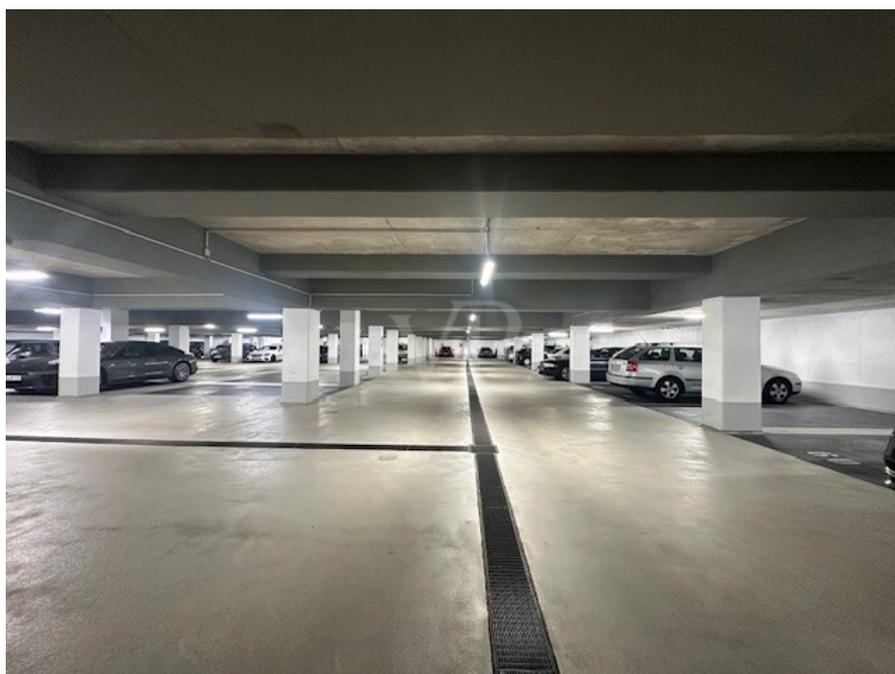
Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



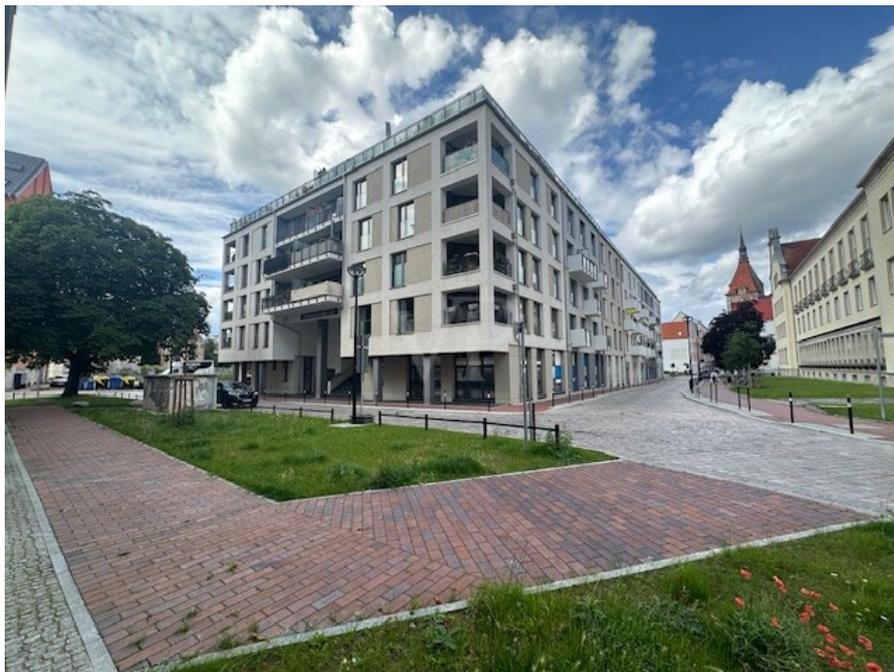
Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## La proprietà



Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung



**Capital**

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Rostock**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

**Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte**

## Una prima impressione

Genießen Sie Wohnen auf höchstem Niveau in absolut nachgefragter Innenstadtlage.

Mitten im Herzen Rostocks - zwischen Rosengarten und Boulevard - entstand im Jahre 2020 das Neubauprojekt „HanseKarree“. Es wurde konzipiert für den gehobenen Anspruch und beherbergt 80 Eigentumswohnungen verteilt auf 5 Etagen umgeben von historischem Charme, einer modernen Infrastruktur und sanierten, wunderschön angelegten Straßenzügen und Grünanlagen.

Die hier angebotene komfortable 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der ersten Wohnebene und überzeugt mit einem einmalig großzügigem Wohnkonzept sowie einer gehobenen Ausstattung.

Eine stilvolle Architektur mit einem offenen und durchdachten Wohnkonzept, hochwertige Materialien sowie helle und luftige Räume wunderschön ergänzt und abgerundet durch zwei Terrassen und einen Balkon.

Der Wohn-/Essbereich bildet mit unglaublichen 50 m<sup>2</sup> Fläche den Mittelpunkt der Wohnung und lädt zum Leben, Lachen, Feiern, Reden und Genießen ein! Wunderschön ergänzt durch eine moderne Einbauküche mit vorgelagerter, großer Insel, bei der das Kochen oder auch nur das Verweilen und Zuschauen einfach Spaß macht! Perfekt abgerundet wird der Küchenbereich durch einen angeschlossenen - auch von außen zugänglichen - großen Vorratsraum.

Große Glaselemente umlaufen den gesamten Wohnbereich und führen auf die nach Südost ausgerichtete, überdachte Terrasse. Wer die Morgensonne schätzt, kann hier - unter dem Erwachen der Stadt - auf die ansprechende Wohnumgebung schauen und sein Frühstück genießen. Eine weitere große innenliegende Terrasse befindet sich vor dem Eingangsbereich. Einem der drei Schlafzimmer ist ein nach Osten ausgerichteter Balkon vorgelagert.

Der einladende Flur-/Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und hell und führt Sie in sämtliche Bereiche der Wohnung. Es sind ein Masterbad sowie ein Gästeduschbad vorhanden. Damit entfällt ein Gedränge am Morgen. Die Schlaf- und Kinderzimmer verfügen über ideale Größen und sind damit vielfältig nutzbar und passen sich jeder Lebenssituation an.

Ihren PKW parken Sie ganz entspannt in der Tiefgarage, von der aus Sie mit dem Fahrstuhl bequem zur Wohnung fahren.

Eine Wohnung in herausragender Lage wie gemacht für sämtliche Lebensabschnitte. Perfekt fürs Aufwachsen und Altwerden und alles dazwischen! Lebensqualität pur. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Sehr gern stellen wir Ihnen diese faszinierende Wohnung mit sämtlichen Details vor!

Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Dettagli dei servizi

- \* innerstädtische Top Lage (Denkmalbereich "Innenstadt")
- \* moderner Neubau
- \* eleganter Parkettboden
- \* große Glaselemente
- \* moderne Einbauküche mit Einbaugeräten
- \* Fußbodenheizung
- \* Masterbad mit Doppelwaschtisch, Dusche und Badewanne
- \* Gästeduschbad
- \* Vorrats-/Wirtschaftsraum
- \* 2 Terrassen + Balkon
- \* Fahrstuhl
- \* Keller
- \* PKW Tiefgaragenplatz
- \* gehobenes Wohnumfeld

**Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte**

## Tutto sulla posizione

Das gehobene und moderne Wohnquartier "HanseKarree" befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich im Herzen von Rostock, zwischen der Kröpeliner Straße und der Rungestraße am "Glatten Aal". Entstanden mit dem Ziel, einer Kombination und Mischung vielfältiger Nutzungen in einem urbanen Kontext unter effektiver verkehrlicher Anbindung, insbesondere an den überregionalen Straßenverkehr – A19/20.

Vom Rosengarten und den Wallanlagen mit seinen wunderschön grünen Erholungsflächen eingerahmt, bietet diese nachgefragte Lage eine moderne Infrastruktur, Grünanlagen, barrierefreie Gehwege, Erholungsorte und Baumbestand.

Sämtliche Versorgungseinrichtungen, Ärzte, Banken, Schulen, Kindergärten sowie kulturelle Einrichtungen erreichen Sie fußläufig.

Die Hansestadt Rostock ist das wirtschaftliche Zentrum von Mecklenburg Vorpommern und somit die bedeutendste Stadt des Landes. Als älteste Universitätsstadt von Nordeuropa und mit ca. 205.000 Einwohnern ist Rostock nicht nur die größte Stadt des Landes sondern auch ein Anziehungspunkt von Millionen von Touristen in jedem Jahr. Die Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraßen 103, 105, 110 sowie den Anschluss an die Autobahn 19 und die Autobahn 20 bestens gegeben.

Die barrierefreien Gehwege erhielten rotbuntes Klinkerpflaster, was die Sicherheit und Zugänglichkeit erheblich verbessert.

Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 56.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Codice oggetto: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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