



DR. TASLER & PARTNER
Immobilien – Projekt GmbH



DR. TASLER & PARTNER
Verwaltungsgesellschaft mbH

Moderner Neubau: 2-Zimmer- Eigentumswohnung am Stadthafen

18055 Rostock, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 0264Boss



Wohnfläche ca.: **62 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **369.000 EUR**



Moderner Neubau: 2-Zimmer-Eigentumswohnung am Stadthafen

Objekt ID	0264Boss
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	18055 Rostock
Lage	Stadtzentrum
Wohnfläche ca.	62 m ²
Zimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2024
Ausstattung	gehoben
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Dusche, Fahrradraum, Offene Küche, Personenaufzug, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	zzgl. Maklerprovision: 3,5 % inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen
Hausgeld	219,90 EUR
Kaufpreis	369.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 62 m² Wohnfläche in der neu errichteten Wohnanlage "Stadthafenresidenz", welche sich am Rostocker Stadthafen befindet.

Die prächtige Flaniermeile an der Warnow sowie das gegenüberliegende Gehlsdorfer Ufer laden das ganze Jahr über zu herrlichen Spaziergängen ein.

Insbesondere zur jährlichen Hanse-Sail haben Sie hier einen perfekten Ausgangspunkt und Sicht auf die Ausfahrt der vielen Traditionsssegelschiffe und die stattfindenden Regatten.

Die Wohnanlage wurde zukunftsicher nach dem neuesten Energiestandard gebaut und verfügt über einen umweltfreundlichen Fernwärmanschluss. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung beheizbar.

Die barrierearme Wohnung sowie auch der dazugehörige PKW-Stellplatz in der Tiefgarage mit Vorbereitung für eine Wallbox (Ladestation für E-Autos) lassen sich bequem mit dem Aufzug erreichen.

An das Wohn- und Esszimmer mit integriertem Küchenbereich schließt sich ein Hauswirtschaftsraum und ein großer, überdachter Süd-Balkon mit Blick auf die großzügige und ruhige Parkanlage an, die umfassend begrünt wird und exklusiv nur den Bewohnern zur Verfügung steht.

Auch das geräumige Schlafzimmer ist zur ruhigen Hofseite ausgerichtet.

Das große helle Bad wurde modern mit großformatigen Fliesen gestaltet und verfügt über hochwertige Badkeramik bekannter Markenhersteller, eine große moderne Dusche mit flachem Einstieg, einen Handtuchheizkörper sowie über einen Doppelwaschtisch.

Das monatliche Hausgeld beträgt 219,90 EUR und setzt sich aus 204,57 EUR Wohngeld und 15,33 EUR Erhaltungsrücklage zusammen. Das monatliche Hausgeld lässt sich bis auf wenige Einzelpositionen fast vollständig auf einen potentiellen Mieter umlegen.

Somit eignet sich diese Wohnung sehr gut als solides pflegeleichtes Renditeobjekt, als schöner Wohnsitz oder als Ferienwohnung zur Selbstnutzung.

Ausstattung

- Neubau / Erstbezug
- umweltfreundliche Fernwärmestation
- automatische Abluftanlage
- moderne Elektroinstallation und Medienanschlüsse sowie Glasfaseranschluss
- Fahrstuhl im Haus bis in die hauseigene Tiefgarage mit PKW-Stellplatz mit Vorbereitung für eine Wallbox
- großer überdachter Süd-Balkon mit Blick auf schön begrünzte und ruhige Parkanlage
- elektrische Rollläden auf gesamter Südseite





- moderner Designboden in Holzoptik
- alle Räume mit Fußbodenheizung
- Bad mit Fenster, modernen Fliesen, großer Dusche mit flachem Einstieg, hochwertiger Badkeramik, Handtuchheizkörper
- im Wohnzimmer integrierter Küchenbereich
- Wohn- und Schlafzimmer zur Parkseite ausgerichtet
- Abstellraum und Hauswirtschaftsraum
- Drei-Scheiben-Dämmverglasung

Sonstiges

Bitte lassen Sie uns ausschließlich schriftliche Anfragen zukommen. ("Anbieter kontaktieren")
Vielen Dank.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.02.2031
Baujahr lt. Energieausweis	2024
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	45,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A





Lage

Die Wohnung befindet sich in optimaler Lage für den täglichen Einkauf, da in wenigen Gehminuten das Neptun-Einkaufs-Center mit EDEKA-Markt, Discountern, Apotheke, kleinen Restaurants, Imbiss u.v.a.m. erreichbar ist. Die Straßenbahnhaltestelle "Maßmannstraße" ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Mit der S-Bahn gelangt man in ca. 20 Minuten nach Warnemünde zum Ostseestrand und in ca. 5 Minuten in die Rostocker Fußgängerzone Kröpeliner Straße.

Im nahen Stadthafen gibt es zahlreiche Möglichkeiten für Restaurant- und Cafébesuche. Für den kulturellen "Hunger" sind z. B. Kleinkunsthöfen und diverse Kulturveranstaltungen schnell erreicht. Die maritime Kulisse des Stadthafens lädt zum Bummeln und Verweilen ein.





DR. TASLER & PARTNER
Immobilien – Projekt GmbH



DR. TASLER & PARTNER
Verwaltungsgesellschaft mbH



1-Stadthafenresidenz Rostock



Stadthafenresidenz Rostock (7)



Balkon



Küche



Bad2



Küche2





Bad1



Bad2



Flur



Schlafzimmer



HWR



Stadthafen

