



DR. TASLER & PARTNER
Immobilien – Projekt GmbH



DR. TASLER & PARTNER
Verwaltungsgesellschaft mbH

Warnemünde 1. Reihe – traumhafter Ostsee- Panoramablick – 2 FeWo

18119 Rostock, Ferienwohnung zum Kauf

Objekt ID: 0112aSche



Wohnfläche ca.: **137,20 m²** - Gesamtfläche ca.: **137,20 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis:
1.220.000 EUR



Warnemünde 1. Reihe – traumhafter Ostsee-Panoramablick – 2 FeWo

Objekt ID	0112aSche
Objekttypen	Ferienimmobilie, Ferienwohnung, Wohnung
Adresse	18119 Rostock
Lage	1a
Etage	4
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	137,20 m ²
Nutzfläche ca.	18 m ²
Gesamtfläche ca.	137,20 m ²
Kellerfläche ca.	12 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1999
Ausstattung	Standard
Verfügbar ab	kurzfristig nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Als Ferienimmobilie geeignet, Balkon, Balkon/Terrasse Ost, Balkon/Terrasse West, Dusche, Seeblick, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,25 % inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen
Hausgeld	985 EUR
Kaufpreis	1.220.000 EUR





Objektbeschreibung

Das repräsentative Haus wurde etwa im Jahr 1900 in solider Massivbauweise errichtet und Ende der 1990er Jahre komplett kernsaniert, umgebaut und modernisiert. Anschließend erfolgte die Aufteilung in Teileigentum und der Verkauf der Einheiten. Es sind nun im Haus ein großzügiges ebenerdiges Ladenlokal (3 Teileigentumseinheiten) und 10 Eigentums- bzw. Ferienwohnungen vorhanden.

Das besondere Liebhaberstück und absolute Highlight des Hauses ist zweifellos das Dachgeschoss mit schönen hohen hellen Räumen und dem traumhaften Ausblick auf die Ostsee, die Strandpromenade und den Hafenbereich am Alten Strom - ein Objekt mit einem extremen Seltenheitswert.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei geräumige Ferienwohnungen - eine sehr schöne 2-Zimmer-Wohnung (Nr. 9) mit einer Wohnfläche von ca. 61,7 m² auf der Westseite mit herrlichem Ostseeblick über den Leuchtturm-Vorplatz und eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung (Nr. 10) mit einer Wohnfläche von ca. 75,5 m² auf der Ostseite mit herrlichem Blick auf den Alten Strom, die Ostsee, den Yachthafen und die Hafeneinfahrt.

Beide Wohnungen haben Bäder mit Fenster und Fußbodenheizung, einen großzügigen offenen Wohnbereich mit Einbauküche und Ausgänge zu den Balkonen.

Beide Wohnungen sind mit einem kleinen vom Treppenhaus abgetrennten Zwischenflur so miteinander verbunden, dass das gesamte Dachgeschoss auch sehr gut als eine großzügige Wohnung mit 5 Zimmern und 2 Bädern genutzt werden kann und so auch viele Jahre von den Eigentümern genutzt wurde.

Schon in der Erwerbsphase trat bei den Käufern die wichtige Frage auf, welche von beiden Wohnungen - unabhängig von ihrer Größe - die bessere sei und diese Uneinigkeit führte schließlich dazu, dass beide Wohnungen gekauft wurden.

Seit 2007 bzw. 2016 werden beide Wohnungen von einer professionellen Ferienvermietung betreut und an Feriengäste vermietet, aber selbstverständlich gelegentlich auch von den Eigentümern selbst genutzt.

Für beide Wohnungen liegen Verkehrswertgutachten aus dem Mai 2021 vor, die für die Wohnung Nr. 9 einen Verkehrswert in Höhe von 695.000 EUR und für die Wohnung Nr. 10 einen Verkehrswert in Höhe von 850.000 EUR ausweisen.

Weitere Details entnehmen Sie bitte den Fotos, den Plänen und zusätzlichen Unterlagen, die wir Ihnen auf Wunsch gern zusenden.

Ausstattung

Gute ordentliche Ausstattung zur Ferienvermietung, insbesondere:



- ca. 61,7 m² Westseite 2 Zimmer
- ca. 75,5 m² Ostseite 3 Zimmer
- Balkone nach West und Ost
mit Ostsee- und Hafenblick
- Duschbäder mit Fenster
und Fußbodenheizung
- gute Einbauküchen mit Tresen
- 6 Oberlichter in Bad 9 und in den Schlafzimmern
überwiegend elektrisch
- Kellerabteil zu jeder Wohnung

Sonstiges

Dieses Dachgeschoss in bester Ostsee-Lage mit traumhaftem Blick auf die Ostsee, die Hafeneinfahrt und den Alten Strom ist ein außergewöhnliches Liebhaberstück und bietet mit seinen 5 Zimmern und 2 Bädern ein ordentliches Platzangebot und einen extremen Seltenheitswert.

Energieverbrauchskennwert 130kWh/m²a D 1999 Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	28.04.2021
Gültig bis	27.04.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D





Lage

Das Haus befindet sich in absoluter Top-Lage zwischen Leuchtturm-Vorplatz und Altem Strom - bester Ostseeblick und Blick auf die Hafeneinfahrt sowie auf den Alten Strom sind garantiert.

Die Strandpromenade und die Warnemünder Flaniermeile Alter Strom mit Restaurants, Shops, Hotels etc. liegen praktisch vor der Haustür.

Das Warnemünder Zentrum mit seiner sehr guten Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Banken etc. ist in wenigen Minuten Fußweg gut zu erreichen, ebenso der Bahnhof.

Die Haltestelle der Stadtbuslinie befindet sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt.





Strand und Promenade



Westseite



Ostseite



Offene Küche 9



Leuchtturm-Blick von 9



Wohnzimmer 9





Offene Küche 9



Hafenblick von 10



Wohnzimmer 10 TV-Bereich



Wohnzimmer 10 Essbereich

