



**DR. TASLER & PARTNER**  
Immobilien – Projekt GmbH



**DR. TASLER & PARTNER**  
Verwaltungsgesellschaft mbH

# Komfortabel und geräumig – solide Wertanlage in guter Lage Nähe Gehlsdorfer Ufer

18147 Rostock, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 0492Sche



Wohnfläche ca.: **93 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **93 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **275.000 EUR**





## Komfortabel und geräumig – solide Wertanlage in guter Lage Nähe Gehlsdorfer Ufer

Objekt ID	0492Sche
Objekttyp	Wohnung
Adresse	18147 Rostock
Lage	Nebenzentrum
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	16 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	93 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	15 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	93 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	Z.Z. VERMIETET
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Fahrradraum,





Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum

Provisionspflichtig

Ja

Käuferprovision

3 % inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen  
Verkäufer zahlt ebenfalls Maklerprovision in gleicher Höhe.

Hausgeld

323 EUR

Kaufpreis

275.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das repräsentative freistehende Haus wurde etwa um 1900 im für den Rostocker Ortsteil Gehlsdorf typischen Villen-Stil in solider massiver Bauweise und sehr ansprechender Architektur mit hohen hellen Räumen (ca. 3,00 m), Vollkeller, Erker und einem repräsentativen Treppenhaus errichtet.

Mitte der 1990er Jahre wurde das Haus umgebaut, grundlegend saniert, modernisiert, eine großzügige Balkonanlage auf der Südwest-Seite angebaut und in 6 geräumige Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Das großzügige Eck-Wohnzimmer dieser schönen Wohnung besitzt einen Ausgang zum Balkon über dem Erker des Hauses.

Die helle separate Küche mit Essplatz ist mit einer von der Mieterin gestellten Einbauküche sehr praktisch eingerichtet.

Außerdem sind noch ein sehr schönes geräumiges Kinderzimmer, das Schlafzimmer, der Flur und ein Bad mit Wanne, Dusche und Fenster vorhanden.

Die 6 PKW-Stellplätze befinden sich auf der Nordost-Seite des Hauses - einer davon ist dieser Wohnung zugeordnet. Da sich in der Praxis erwiesen hat, dass die im Lageplan festgelegte Stellplatzordnung sehr ungünstig ist, wurde eine bessere Lösung gefunden und diese wird seitdem praktiziert.

Zu dieser Wohnung gehört ein separater geräumiger Kellerraum mit Fenster.

Außerdem sind noch ein Fahrradraum und ein großzügiger Partykeller vorhanden - beide zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Die Wohnung ist z.Z. an eine junge Mutter mit Kind vermietet und wird vermietet verkauft.

Die Kaltmiete beträgt 650 EUR (6,99 EUR/m<sup>2</sup>).

Das monatlich zu zahlende Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage beträgt 397 EUR.

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

## Ausstattung

- ca. 93 m<sup>2</sup> 3 Zimmer,  
hohe helle Räume (Raumhöhe ca. 3,00 m)

Sehr ordentliche Standard-Ausstattung, insbesondere:

- Bad mit Wanne, Dusche und Fenster

- großzügiger Balkon



- Küche mit Essplatz
- PKW-Stellplatz am Haus
- geräumiger Kellerraum
- Fahrradraum (gemeinschaftlich)
- Partykeller (gemeinschaftlich)

## Sonstiges

Diese praktisch geschnittene geräumige 3-Zimmer-Wohnung bietet im 1. Obergeschoss neben ihrer wassernahen Lage in Rostock-Gehlsdorf schöne hohe helle Räume mit einem ordentlichen Platzangebot und ist zur Vermietung oder zur perspektivischen Selbstnutzung sowie auch für Senioren sehr gut geeignet.

Energieverbrauchskennwert 106,1 kWh/m<sup>2</sup>a D 1995 Gas

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	06.07.2022
Gültig bis	06.07.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	106,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja



## Lage

Diese schöne geräumige Wohnung befindet sich im auch für Senioren attraktiven 1. Obergeschoss eines repräsentativen villenartigen Mehrfamilienhauses mit nur 6 Eigentumswohnungen, was ein hohes Maß an Ruhe, Individualität und Privatsphäre bietet.

Das Haus liegt zentral im ruhigen renommierten Ortsteil Gehlsdorf der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf der Nordseite der Warnow, nur wenige Schritte von der Uferpromenade mit den Seglerhäfen, alten Bäumen, Gastronomie, Fähranleger, Radweg etc. entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeitangebote, Arztpraxen, Sparkassenfiliale und die Stadtbus-Linie befinden sich praktisch vor der Haustür in unmittelbarer Umgebung.





Seglerhafen Gehlsdorf



Hauptansicht



Blick vom Balkon



Ansicht von Nord



Straßenzug von Nord





Straßenzug von Süd



Großes helles Kinderzimmer



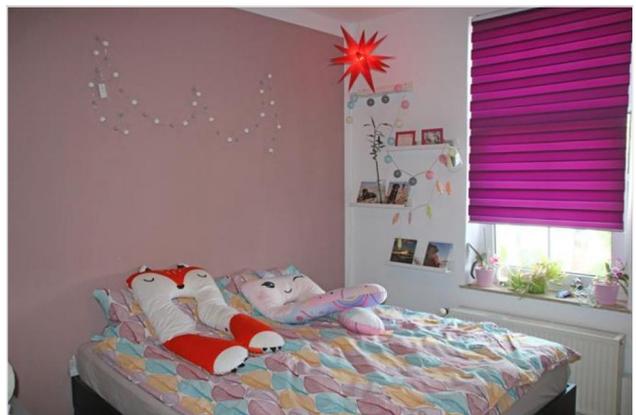
Großzügiges Wohnzimmer



Wohnzimmer Bild 2



Großes helles Kinderzimmer



Geräumiges Schlafzimmer





Helle Küche



Vollbad mit Fenster



Flur



Treppenhaus Bild 1



Treppenhaus Bild 2



Fahrradkeller





**DR. TASLER & PARTNER**  
Immobilien – Projekt GmbH



**DR. TASLER & PARTNER**  
Verwaltungsgesellschaft mbH



Wäschetrockenraum

