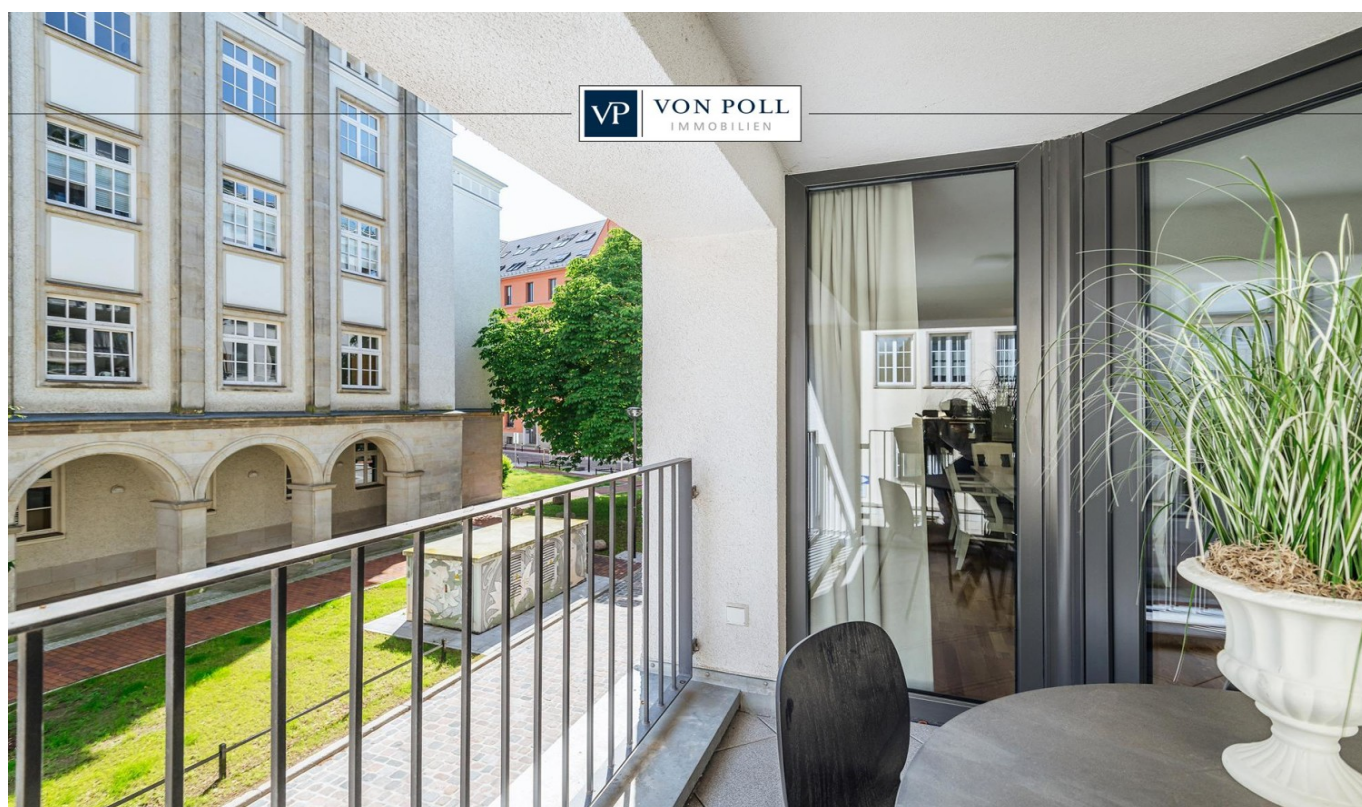


Rostock – Stadtmitte

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

Número da propriedade: 25092027



PREÇO DE COMPRA: 770.000 EUR • ÁREA: ca. 138 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Numa vista geral

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25092027                                                    |
| Área                   | ca. 138 m²                                                  |
| Quartos                | 4                                                           |
| Quartos                | 3                                                           |
| Casas de banho         | 2                                                           |
| Ano de construção      | 2020                                                        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 50000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 770.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                        |

Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Remoto                        | Procura final de energia                                 | 56.30 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 22.03.2030                    | Classificação energética                                 | B                        |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2020                     |



Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## O imóvel





Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## O imóvel





Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

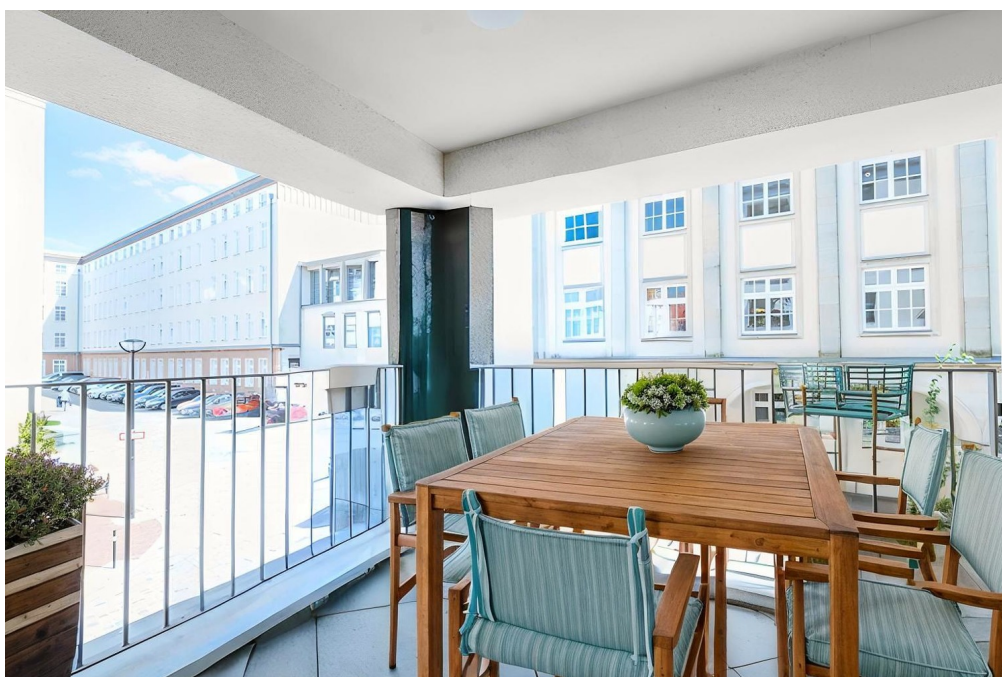
## O imóvel





Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## O imóvel





Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## O imóvel



**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

Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Detalhes do equipamento

- \* 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



Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25092027 - 18055 Rostock – Stadtmitte

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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