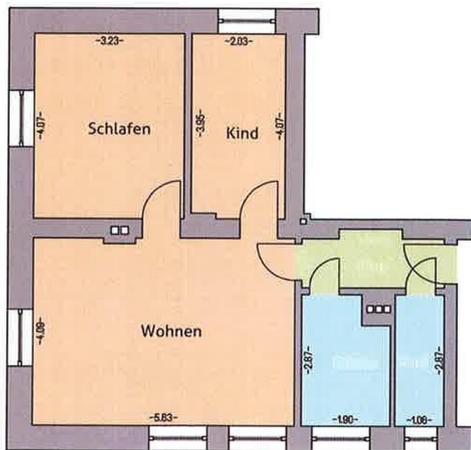


Exposé

Wohnung in Rostock

Helle, gemütliche und freundliche 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage im Hansaviertel



Objekt-Nr. OM-302461

Wohnung

Verkauf: **169.500 €**

Telefon: 0170 2192193

Lüneburger Straße
18057 Rostock
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	56,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	212 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle, gemütliche und freundliche 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage im Hansaviertel in einer gepflegten, gut erhaltenen und ruhigen viergeschossigen Wohnanlage in Rostock provisionsfrei zu verkaufen.

Die Wohnung hat ca. 56 m² Wohnfläche, liegt Hochparterre (nicht einsehbar), ist funktional geschnitten und mit einer separaten Küche, einem Tageslichtbad mit Dusche und einem großen lichtdurchfluteten Wohnzimmer ausgestattet. Zudem gehört zur Wohnung ein großer separater Kellerraum. Weitere Kellerräume sowie ein Dachboden stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung ebenso wie ein großer gemeinschaftlich nutzbarer Garten im Innenhof zur Verfügung.

Es handelt sich um eine beliebte, ruhige und gepflegte Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur.

Die Wohnung wird derzeit vermietet. Die erzielte jährliche Kaltmiete beträgt 6.300 EUR p.a.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch einen gepflegten Zustand und eine praktische Raumaufteilung. Vom Flur gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, in die separate Küche und in das funktionale Tageslichtduschbad. Das gemütliche Schlafzimmer und das Arbeits- oder Kinderzimmer erreichen Sie jeweils über den großzügigen Wohnzimmerbereich. Der Ausblick fällt auf einen grünen Innenhof oder auf eine ruhige Seitenstraße. Gute Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Außerdem gut zu wissen:

- Bei den Fenstern handelt es sich um stabile Kunststofffenster mit Zweifach-Verglasung und Wärmeisolierung.
- Eine gut gewartete Gaszentralheizung versorgt die Wohnung über Heizkörper mit Wärme. Der Energieverbrauch beziehungsweise -bedarf lässt sich dem Energieausweis entnehmen.
- Als Abstellfläche steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung.
- Ein Kabel-TV-Anschluss sorgt für beste Unterhaltung und eine zusätzliche Internetoption.
- Für Ordnung, Sauberkeit und Funktionalität der Wohnanlage sorgen der Hausmeister und ein Reinigungsservice. Ein Gartenservice kümmert sich liebevoll um die Außenanlagen.
- Das Gebäude ist gedämmt, verfügt über insgesamt vier Vollgeschosse und ist in einem guten Unterhaltungszustand.
- Es besteht die Möglichkeit, den angrenzenden Gemeinschaftsgarten zu nutzen.
- Das gut erhaltene Mehrfamilienhaus in der ruhigen Wohnanlage wurde 1950 erbaut. Es wird von einer großen Verwaltung seit Jahren sehr gut betreut.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Monatliche Nettokaltmiete: 525,00 EUR p.M.

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 56 m²

Kaufpreis: 169.500 EUR

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

ausgestellt am 09.05.2018; gültig bis 09.05.2028

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1950

Wesentlicher Energieträger: Gas

Endenergiebedarf: 105 kWh(m²*a)

Heizungsart: Gaszentralheizung

Lage

Die Hansestadt Rostock liegt an der Mündung der Warnow und ist das wirtschaftliche und touristische Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, aber gleichermaßen zentralen Wohngegend von Rostock, im Hansaviertel. Der Stadtteil Hansaviertel ist eines der beliebtesten Wohngebiete in Rostock und verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, ausreichenden Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe der Wohnung befinden sich das Universitätsklinikum, die medizinische Fakultät der Universität sowie große Grünanlagen, wie der Barnstorfer Wald, der Zoo und der Botanische Garten.

In der fußläufigen Umgebung befinden sich Einrichtungen und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Hierzu gehören unter anderem Arztpraxen, Apotheken, Supermärkte, Tankstellen, Bäckereien und Restaurants. Bis zur Innenstadt sind es rund 2 Kilometer.

Die nächstgelegene Grundschule (Werner Lindemann Grundschule) ist etwa 700 Meter, eine weiterführende Schule (Kooperative Gesamtschule Rostock, Südstadt) rund 2 Kilometer entfernt. Bis zum Krankenhaus (Universitätsklinikum Rostock) sind es ungefähr 300 Meter.

Durch die unmittelbare Nähe zu Straßenbahn, Bus und S-Bahn gelangt man in kürzester Zeit in die Fußgängerzone des Stadtzentrums oder an den Strand des Ostseebades Warnemünde.

Mit dem ÖPNV bestehen folgende Anbindungen:

Bus | Rostock Schillingallee (circa 160 Meter)

S-Bahn | Rostock Parkstraße (circa 600 Meter)

Straßenbahn | S Holbeinplatz (circa 650 Meter)

Die attraktive und bei Touristen beliebte Rostocker Altstadt mit ihren Altbauten, der Marienkirche und den zahllosen Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältiger Kulinarik ist nur etwa 2,2 Kilometer entfernt. Auch den belebten Stadthafen und den Warnow-Badestrand mit der Wasserski-Anlage erreichen Sie in ähnlicher Entfernung.

Das maritime Warnemünde, ein Stadtteil von Rostock, ist nur etwa 11 Kilometer entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick vom Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Seitenstraße



Wohnzimmer Blick zum Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer möbliert

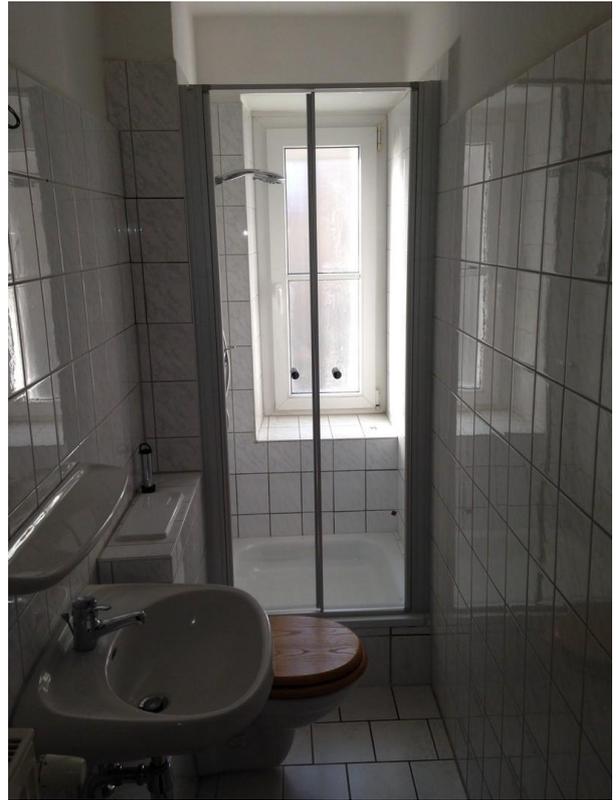


1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Flur



Hauseingang

Exposé - Galerie



Außenansicht



Ansicht Wohnanlage

Exposé - Galerie



Innenhof



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Umgebungsansicht

Exposé - Galerie



Hausflur 1



Hausflur 2

Exposé - Grundrisse

