

## Etagenwohnung in Rostock

**Highlight im Angebot - 2-Zimmer-WHG  
mit Süd-Balkon & Teichblick,  
Wannenbad, Aufzug und TG-Stellplatz  
in Rostock**



Objekt-Nr. 5756#AC9eIf

### Etagenwohnung

Verkauf: **145.000 €**

Ansprechpartner:  
Büchel Immobilien MV  
Telefon: 0381 77081771  
Mobil: 0178 5234312

18147 Rostock  
Mecklenburg-Vorpommern

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,34 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Übernahme	nach Absprache	Garagen	1

**Achtung!!!  
Automatischer Exposéversand**

Nach einer Anfrage erhalten Sie unser Exposé innerhalb von 5 Minuten in Ihrem Mail-Posteingang.

Sollten Sie es dort nicht finden, prüfen Sie bitte auch Ihren Spam-Ordner.



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vorabinformation: Bei dem öffentlichen Exposé handelt es sich aus Diskretionsgründen um eine Kurzversion. Die ausführliche Version (inkl. aller Unterlagen, Bilder, Grundrisse und 360° Wohnungsbesichtigung), bekommen Sie per E-Mail, nach qualifizierte Anfrage im jeweiligen Kontaktformular.

Sie suchen schon länger ein besonderes Immobilienobjekt zur Anlage bzw. für Ihre Altersvorsorge? Herzlichen Glückwunsch, jetzt haben Sie es hier gefunden:

Zum Verkauf steht hier ein tolles Preis/Leistungs- Immobilienangebot in Rostock. Eine seniorengerechte, gut geschnittene Wohnung mit 2 Zimmern, Wannenbad, Balkon mit Teichblick und Tiefgaragenstellplatz für den PKW, in guter Wohnlage von Rostock.

Weitere Annehmlichkeiten im Haus sind ein Keller-, Fahrrad-, sowie Wasch- & Trockenraum.

Die Lage und Bauart der Immobilie, sowie Aufteilung und die Größe der Wohnungen sind genau das, was hier die Meisten suchen. Übrigens: Der Kaufpreis ist selbstverständlich verhandelbar und nicht in Stein gemeißelt. [Nach oben ist alles offen 🏠 \*lach\*]

Insofern Sie das ausführliche Exposé dann erreicht hat, Sie die dort beiliegenden Unterlagen gesichtet, und auch die virtuelle 360° Besichtigung durchgeführt haben, bleibt nur ein Frage. Gefällt Ihnen was Sie sehen und können Sie es sich auch leisten?

Wenn Sie diese Frage mit einem "JA" beantworten können, dann freuen wir uns auf ein gemeinsames Kennenlernen vor Ort. Warten Sie damit nicht allzu lange, denn wie Sie wissen, die Konkurrenz schläft nicht. Ich hoffe doch, wir sehen uns bald.

## Ausstattung

Die angebotene Immobilie ist eine Etagenwohnung im ersten Stock eines Gebäudes aus dem Jahr 1993. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 55,34 Quadratmetern und gehört zur Energieeffizienzklasse B. Die Immobilie ist seniorengerecht und wurde zuletzt im Jahr 2017 modernisiert.

Die Räumlichkeiten der Wohnung bestehen aus einem gemütlichen Schlafzimmer, einem modernen Badezimmer, einer praktischen Küche und einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Der Balkon bietet einen schönen Platz im Freien und lädt zum Entspannen ein. Dank der optimalen Raumaufteilung herrscht in der gesamten Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre.

Diese vermietete Wohnung ist ideal für Anleger, die eine komfortable und seniorengerechte Unterkunft suchen. Durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Einrichtungen bequem erreichbar. Die Kaltmieteinnahme beträgt 497 EUR, die Warmmiete 593 EUR und die T-Garagenmiete 50 EUR per Monat. Das Hausgeld beträgt aktuell 210 EUR.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl

## Sonstiges

Hinweis: Am 04.10.2024 haben wir bei der WIRO-Verwaltung folgende Unterlagen angefordert. Nach neuester Auskunft sollen uns die Unterlagen in der Kalenderwoche 47 erreichen. Es fehlen uns noch folgende Unterlagen:

1. Energieausweis ist bereits vorhanden ✓

2. Original-Grundriss der Wohnung
3. Wohn- und Nutzflächenberechnung
4. Abgeschlossenheitsbescheinigung
5. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
6. Nebenkostenabrechnungen der letzten 3 Jahre zur Wohnung
7. Aktuelle Rücklagenübersicht
8. Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten 3 Jahre
9. Gebäudeversicherungspolice (Kopie)
10. Hausordnung
11. Amtliche Flurkarte und Lageplan
12. Aktueller Wirtschaftsplan für das laufende oder kommende Jahr
13. Beschlussammlung der WEG der letzten 3 Jahre
14. Nachweis über bereits geleistete Sonderumlagen (falls zutreffend)

## **Lage**

Diese exzellente Immobilie bietet nicht nur eine attraktive Umgebung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an verschiedene Bus- und Bahnlinien.

Die Fußnähe zu Ärzten, Bäckereien, Restaurants, Friseure, Supermärkten und Cafés macht den Alltag besonders komfortabel. Ebenso stehen Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, eine Bar, ein Modegeschäft und ein Physiotherapeut direkt vor Ihrer Tür zur Verfügung.

Die unmittelbare Nähe zum Erholungspark mit viel Grün und einem idyllischen See verleiht der Wohnung einen unvergleichlichen Erholungswert. Hier können Sie nach einem arbeitsreichen Tag die Seele baumeln lassen.

Rostock selbst begeistert mit einer vielseitigen Kulturszene, die Theatern, Galerien und Museen umfasst. Das Stadtzentrum lockt mit lebhaften Einkaufsstraßen und vielfältigen Geschäften, während das Szeneviertel Kröpeliner-Tor-Vorstadt trendige Bars und alternative Lokale bereithält.

Die Ostsee in greifbarer Nähe ermöglicht Ihnen Zugang zu den herrlichen Sandstränden der Umgebung, darunter der beliebte Strand in Warnemünde. Dieser charmante Stadtteil von Rostock bezaubert mit einem malerischen Hafen, einer langen Strandpromenade und dem berühmten Leuchtturm.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Autobahnen und den Hauptbahnhof erleichtert Ihnen die An- und Abreise nach Rostock. Die Stadt veranstaltet das ganze Jahr über zahlreiche Events, darunter das Hanse Sail, eines der größten maritimen Feste in Europa. Tauchen Sie ein in die pulsierende Atmosphäre dieser einzigartigen Stadt und genießen Sie das vielfältige Angebot, das Rostock zu bieten hat.

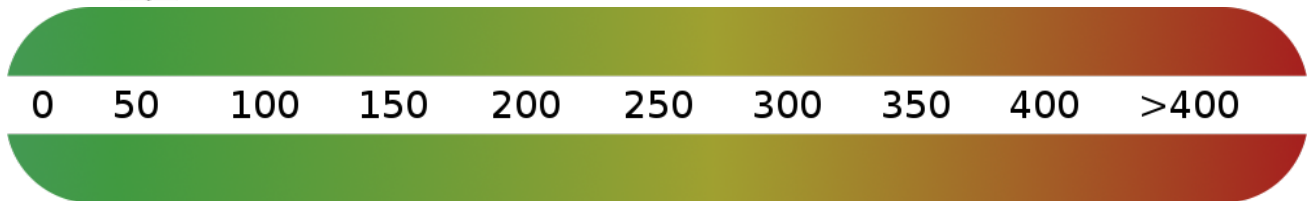
## **Courtage**

3%

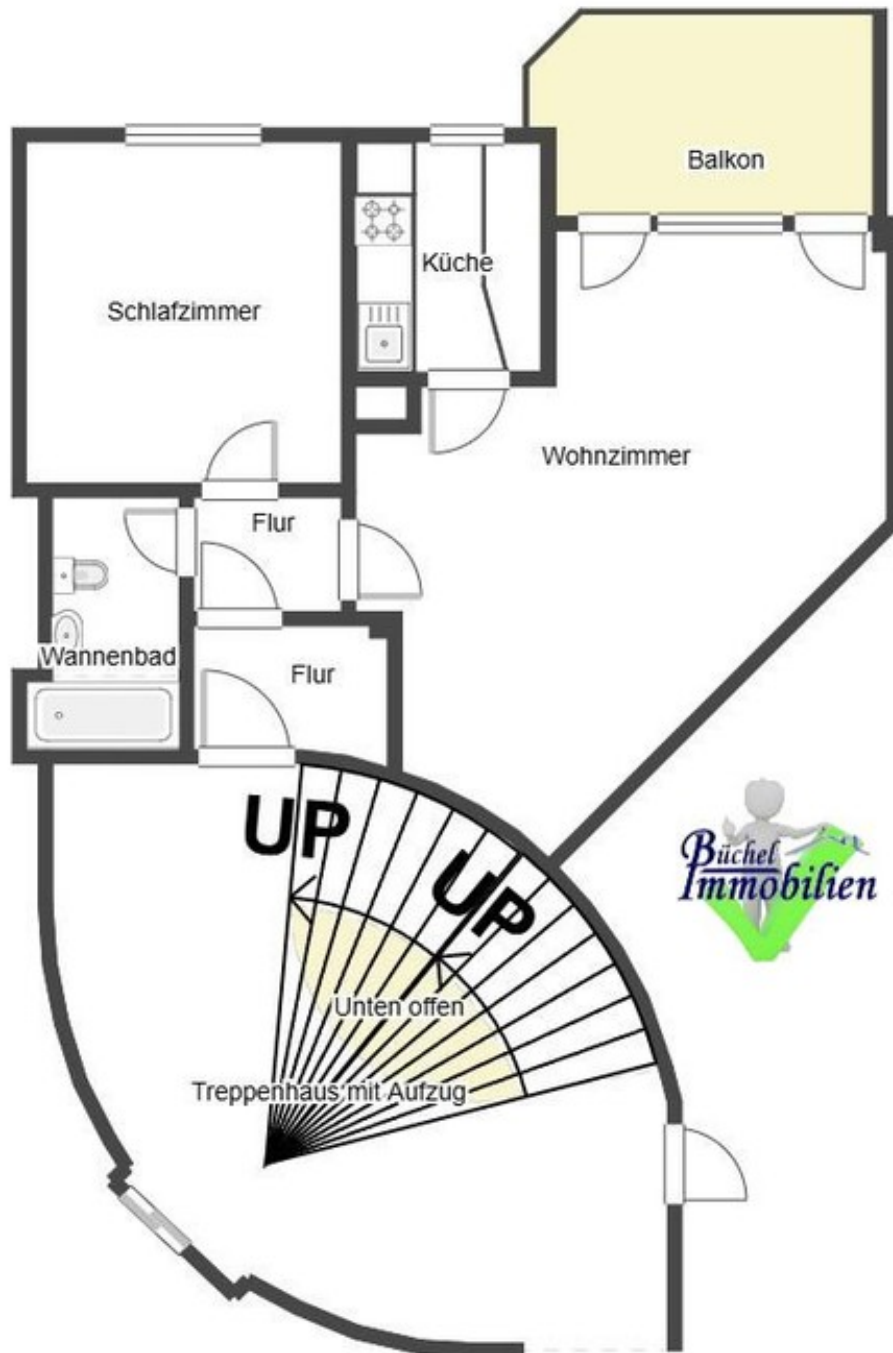
Hinweis: 3% Käufer-Provision, inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit der Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	57,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



# Exposé - Grundrisse



1. Etage

# Exposé - Grundrisse



3D Shot (2)

# Exposé - Grundrisse



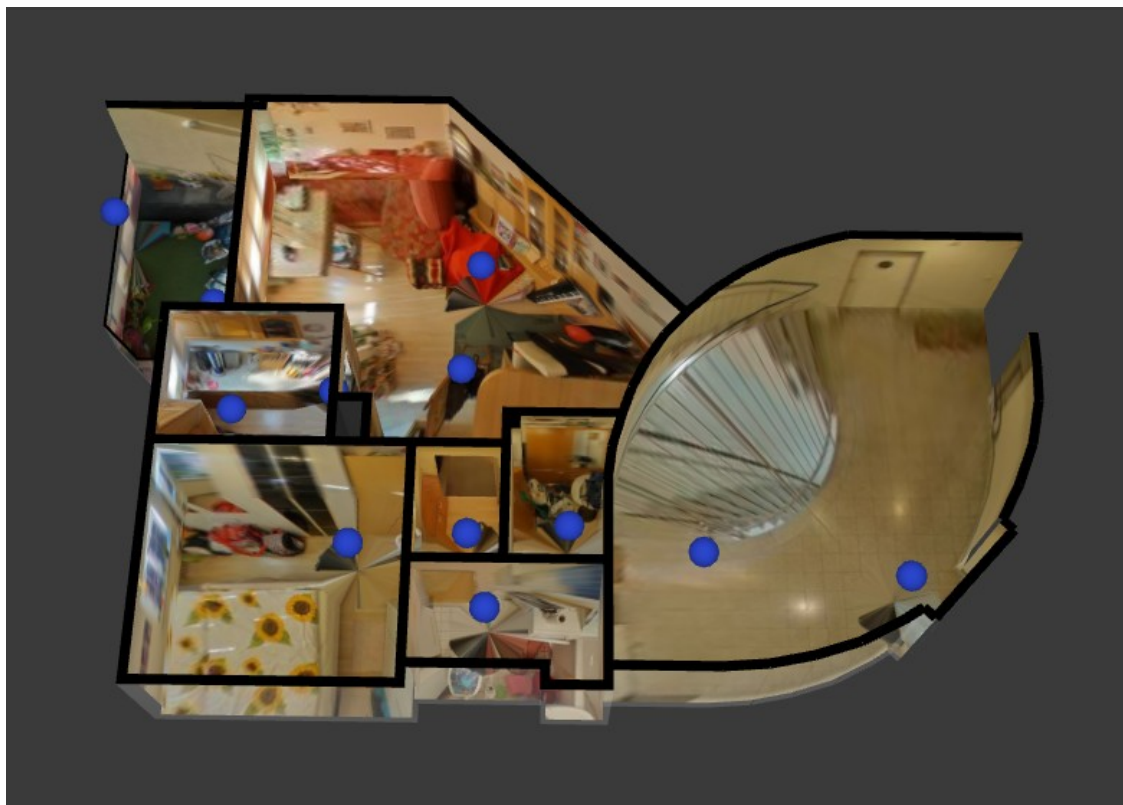
3D Shot (4)



# Exposé - Grundrisse



3D Shot (1)



3D Shot (3)