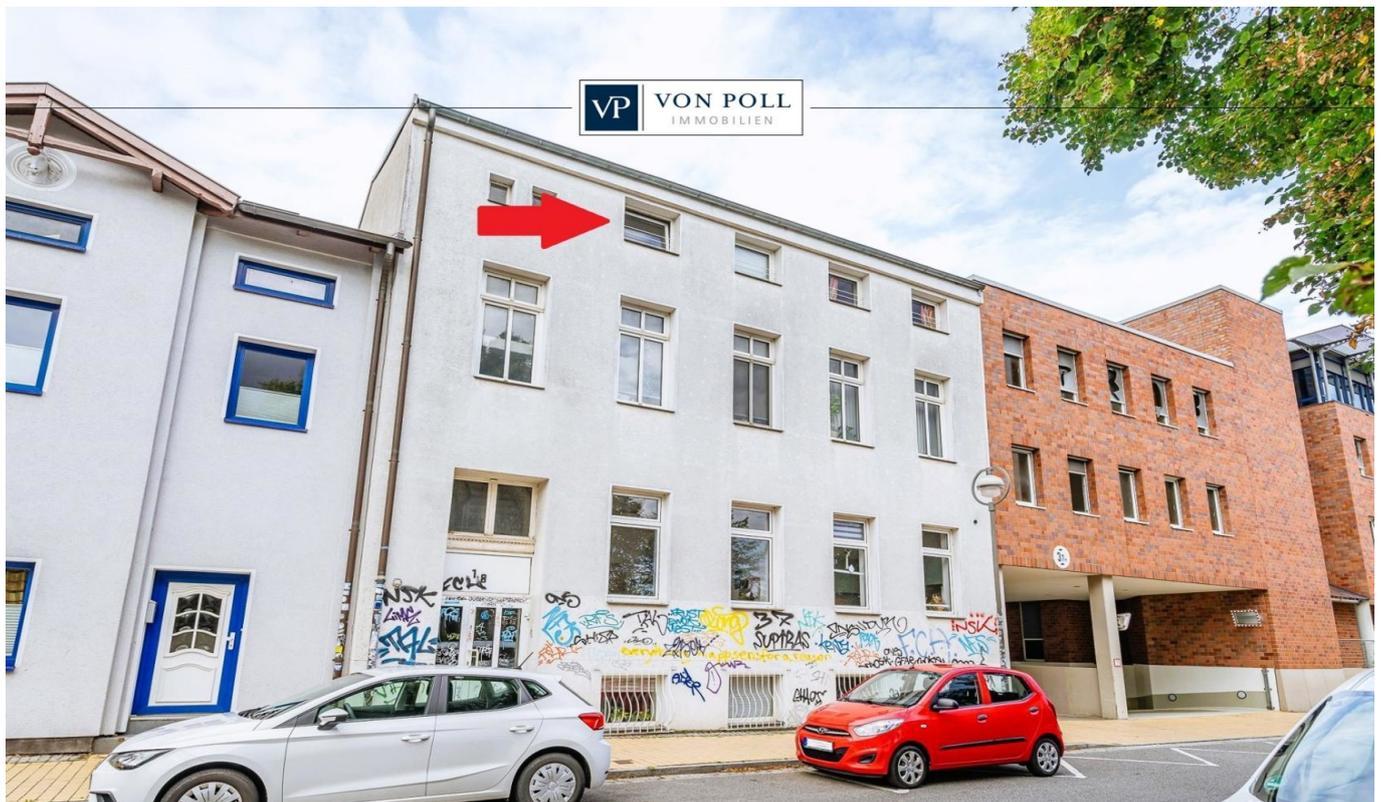


Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

# 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in begehrter Stadtlage mit Potenzial

Property ID: 24092040D



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 24092040D - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24092040D - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## At a glance

Property ID	24092040D	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 101 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1878	Equipment	Balcony

Property ID: 24092040D - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	41.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.10.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 24092040D - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## The property



Property ID: 24092040D - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## The property



Property ID: 24092040D - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Floor plans



### LEGENDE

- 01 Flur - 12,34 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer III - 8,76 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer II - 8,84 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnzimmer - 22,28 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafzimmer - 21,30 m<sup>2</sup>
- 06 Küche - 14,79 m<sup>2</sup>
- 07 Bad - 9,98 m<sup>2</sup>
- 08 Abst. - 1,27 m<sup>2</sup>
- 09 Balkon - 6,51 m<sup>2</sup> (1/2 = 3,26 m<sup>2</sup>)

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24092040D - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## A first impression

Diese charmante 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Dreiparteienhauses, ideal gelegen im beliebten Rostocker Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV).

Die Wohnung überzeugt mit einem lichtdurchfluteten, offen Raumkonzept, welches mit durchdachter Raumaufteilung und einer behaglichen Atmosphäre begeistert. Ein besonderes Highlight ist der von der Küche aus begehbarer Balkon mit Westausrichtung, der einen herrlichen Ausblick über die Dächer der Stadt bietet. Hier können Sie die Abendsonne genießen und den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen lassen.

Die Wohnung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, eine gemütliche Küche, ein geräumiges Schlafzimmer sowie zwei gleich große weitere Zimmer. Das Tageslichtbad mit Badewanne bietet zusätzlichen Komfort.

Praktische Details wie ein eigener Keller und ein Hauswirtschaftsraum bieten zusätzlichen Stauraum und runden das Angebot ab. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Für eine umfassende Besichtigung stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung!

Property ID: 24092040D - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Details of amenities

- Dachgeschosswohnung
- 4 Zimmer
- Wannenbad
- Balkon
- HWR
- Gas-Etagenheizung
- Keller

Property ID: 24092040D - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## All about the location

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im lebendigen Stadtteil „Kröpeliner Tor Vorstadt“ in Rostock. Die Kröpeliner Tor Vorstadt ist bekannt für ihre perfekte Mischung aus urbanem Lebensstil, historischem Charme und Nähe zur Natur. Die Lage zählt zu den beliebtesten Wohngebieten der Hansestadt und bietet eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für junge Paare oder Berufstätige ideal ist.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und ist nur wenige Gehminuten vom Neuen Markt und der Kröpeliner Straße, der Haupteinkaufsstraße Rostocks, entfernt. Auch die Universität Rostock und das Universitätsklinikum ist in kürzester Zeit erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Straßenbahn und Bus sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine optimale Anbindung an alle Stadtteile. Die Lage bietet außerdem ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und kleine Boutiquen prägen das lebendige Flair der KTV. Der nahegelegene Rosengarten und die Wallanlagen bieten grüne Oasen zur Erholung und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Auch der Stadthafen am Ufer der Warnow ist schnell zu erreichen. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen die Friedrichstraße zu einem idealen Standort für Familien. Zudem gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Bio-Läden, die den täglichen Bedarf bequem abdecken.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Auto ist die B105, eine der Hauptverkehrsadern Rostocks, in wenigen Minuten erreicht. Auch die Autobahn A19 ist schnell zugänglich, was eine direkte Verbindung zur Ostsee und den umliegenden Städten bietet. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Fahrminuten entfernt und verbindet Rostock mit zahlreichen nationalen und internationalen Zielen. Die Lage dieser Eigentumswohnung kombiniert urbanes Leben mit dem Komfort einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage und bietet sowohl eine hohe Lebensqualität als auch exzellente Investitionschancen in einem der attraktivsten Stadtteile Rostocks.

Property ID: 24092040D - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 41.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 24092040D - 18057 Rostock – Kröpeliner Tor Vorstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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