

# Exposé

## Wohnung in Rostock

### Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit exklusiver Ausstattung, Balkon & Loggia in Toplage der KTV Rostock



Objekt-Nr. OM-391319

#### Wohnung

Verkauf: **799.990 €**

Ansprechpartner:  
Thorsten Pingel

Gertrudenstraße  
18057 Rostock  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen der begehrten Kröpeliner-Tor-Vorstadt! Diese außergewöhnlich gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss vereint stilvolles Wohnen mit moderner Eleganz. Auf ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine gehobene Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Wohngefühl.

Ein modernes Badezimmer, ein separates Gäste-Dusch/WC sowie der barrierefreie Zugang mit Aufzug bieten höchsten Komfort für jeden Lebensstil. Highlight sind die zwei Außenbereiche: Eine geschützte Loggia mit Morgensonne und ein großzügiger Südwest-Balkon – Ihre persönliche Rückzugsorte mitten im urbanen Leben.

Die 2012 errichtete Wohnanlage beeindruckt mit einem durchdachten Gesamtkonzept: Ein grüner Innenhof mit direktem Zugang durch die Tordurchfahrt, eine Tiefgarage mit eigenem Stellplatz samt Wallbox und großzügige, trockene Kellerabteile (auch per Aufzug erreichbar) gehören selbstverständlich dazu.

## Ausstattung

So macht Wohnen wahre Freude. Natürliches Licht von allen Seiten und eine Ausstattungsqualität, die jedes Herz höherschlagen lässt.

Die hochwertige Materialwahl und die harmonische Gestaltung unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Wohnung:

- Edle Bodenbeläge: Nussbaumparkett, italienische Designerfliesen (Ariostea), hochwertiger Teppichboden
  - Innenarchitektur: Flächenbündige Innentüren in Überhöhe (Brüchert + Krämer), stilvolle Design-Türgriffe
  - Wohnkomfort: Elektronischer Türspion, barrierefreier Zugang, maßgefertigte Einbauschränke
  - Technik & Ausstattung:
    - oOffener Wohnbereich mit Kamin (7 kW), Natursteinverkleidung (Casablanca/Limestone), HiFi-Vorverkabelung
    - oElektrische Aluminiumrollläden & Lamellenstoren (Roma)
    - oBulthaup-Einbauküche mit Außenabzug
    - oEin luxuriös ausgestattetes Bad (Badmöbel Fogo, freistehende Spiegel, Delta Light-Leuchten)
    - oBangkirai-Holzbeläge auf Balkon und Loggia
    - oHWR mit Einbauschränken
    - oAnkleide mit integriertem Schranksystem & LED-Innenbeleuchtung
    - oOptional: Übernahme hochwertiger Designerbeleuchtung nach Absprache
- Beste Voraussetzungen also, um aus der neuen Wohnung das eigene Zuhause zu machen.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Mitten in der charmanten KTV – einem der gefragtesten Stadtteile Rostocks – verbindet diese Wohnlage städtisches Leben mit Ruhe und Rückzug. Die direkte Umgebung ist geprägt von liebevoll sanierten Stadthäusern, kreativen Läden, Cafés und einer lebendigen Kulturszene.

Die hervorragende Infrastruktur bietet Ihnen:

Straßenbahn & Buslinien in fußläufiger Nähe

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken & Gastronomie

Schulen, Kitas, Parks & der Rostocker Stadthafen nur wenige Gehminuten entfernt

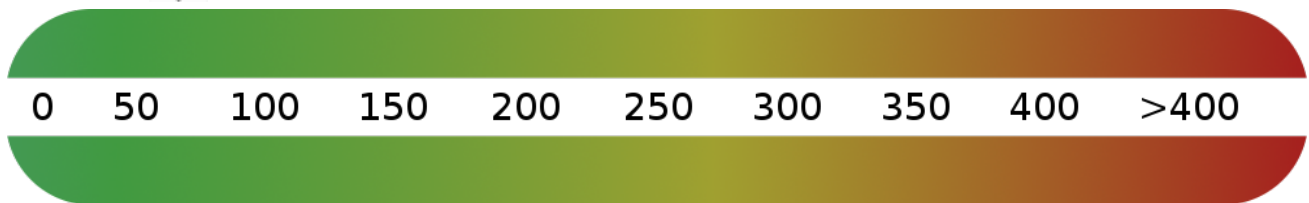
Ein Wohnort mit Charakter, Urbanität und hoher Lebensqualität – ideal für Menschen mit Sinn für das Besondere.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	68,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Flur\_02

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Etagenflur



Innenhof\_01

# Exposé - Galerie



Innenhof\_02

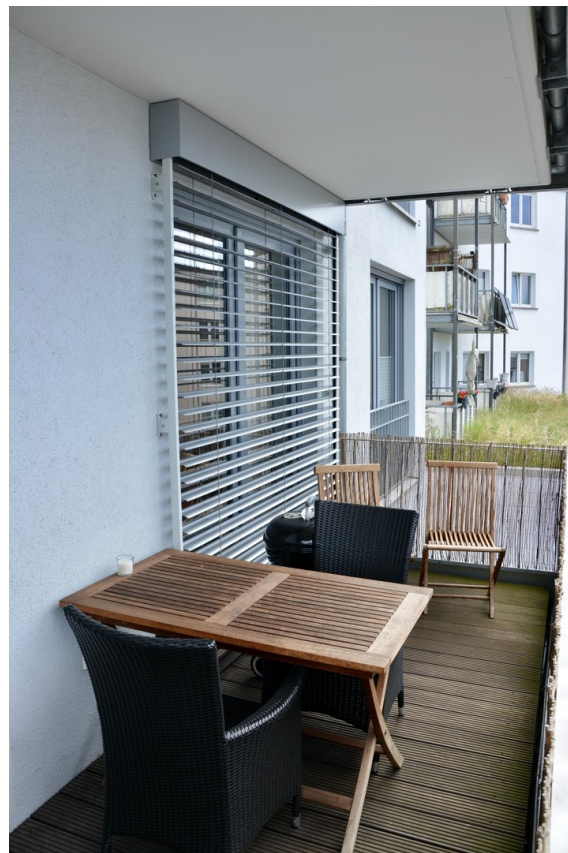


Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht\_02



Balkon\_02

# Exposé - Galerie



Balkon\_01

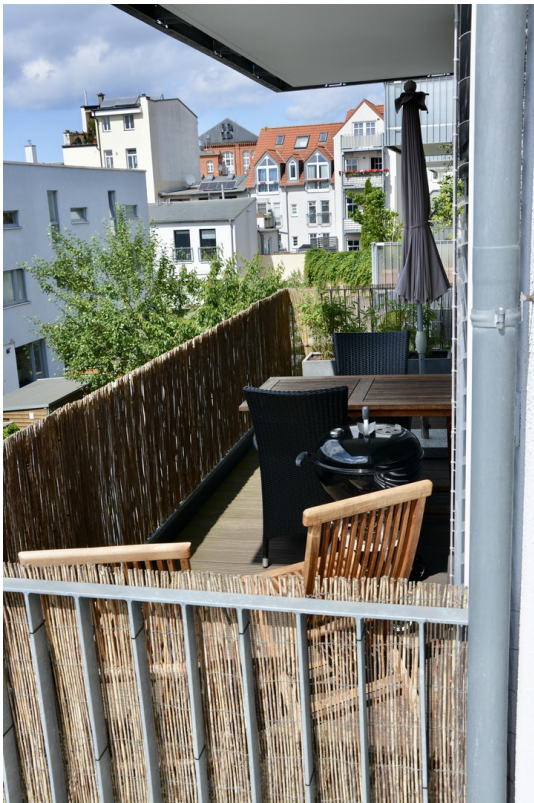


Innenhof\_03

# Exposé - Galerie



Fahrradraum



Balkon

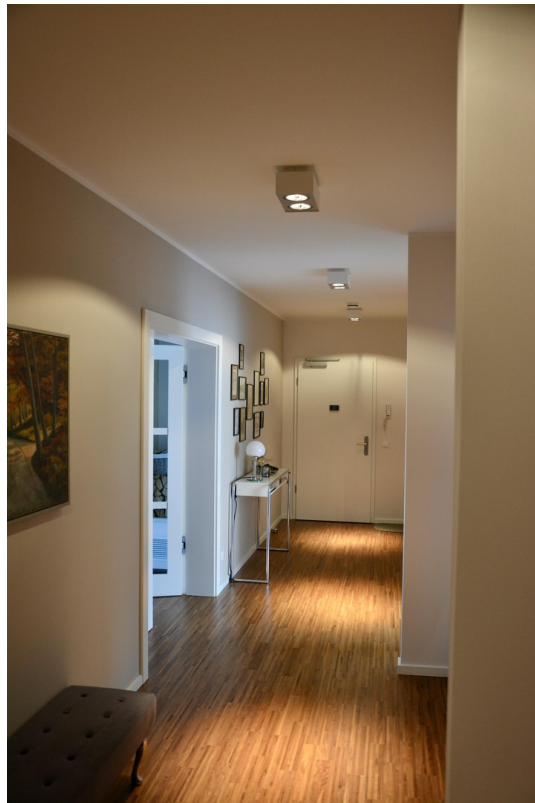


Einfahrt Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Flur\_01



Flur\_03

# Exposé - Galerie



Flur\_04



Gäste-WC\_01

# Exposé - Galerie



Gäste-WC\_02



Gäste-WC\_03

# Exposé - Galerie



Ankleide\_01



Ankleide\_02

# Exposé - Galerie



Ankleide\_03



WC Hauptbad

# Exposé - Galerie



Dusche Hauptbad



Hauptbad



Hauptbad Spiegel

# Exposé - Galerie



Stumpfe Türblätter



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_01



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Dampfgarer



Küche

# Exposé - Galerie



Kamin Winter



Holzlager

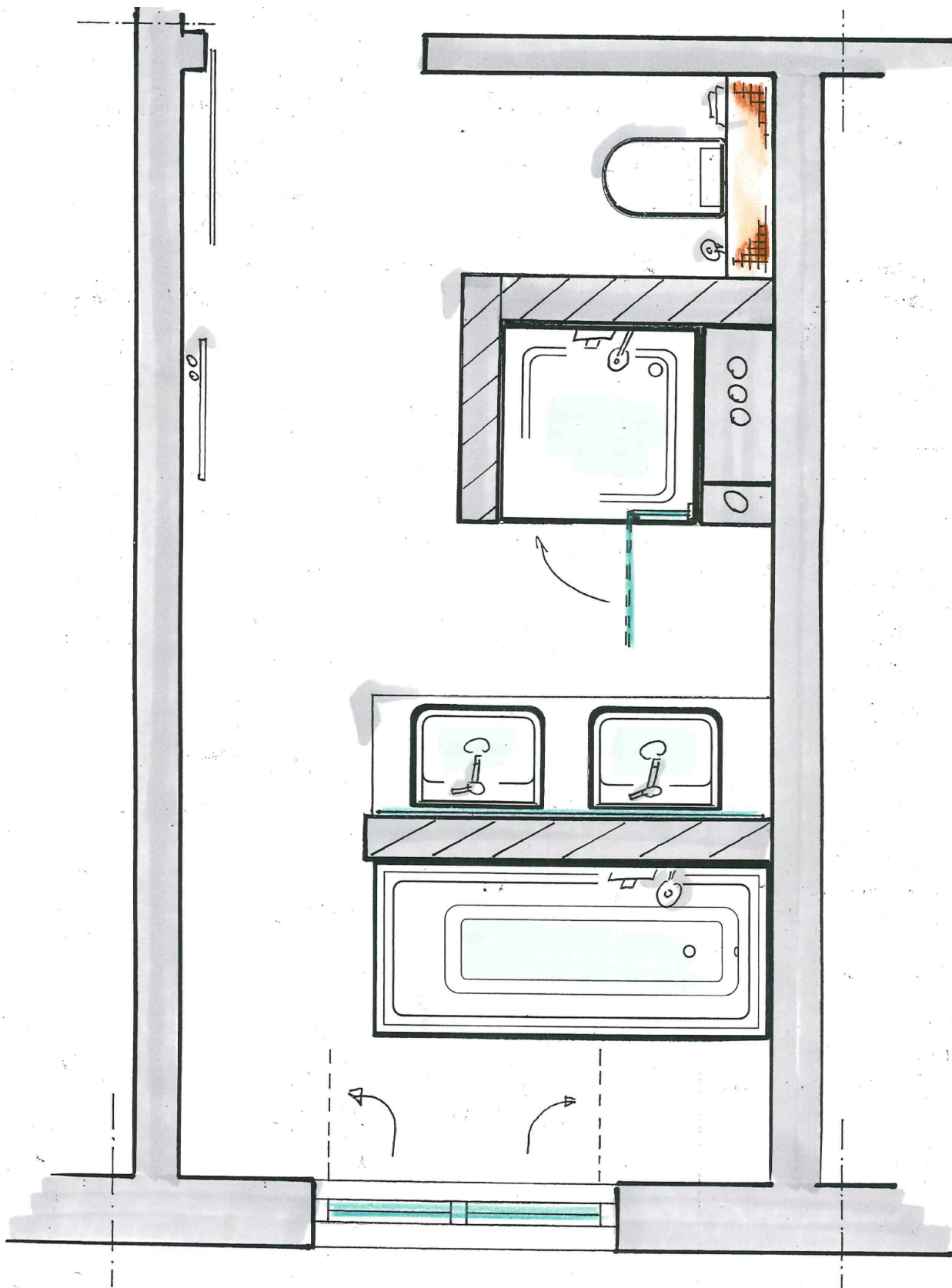


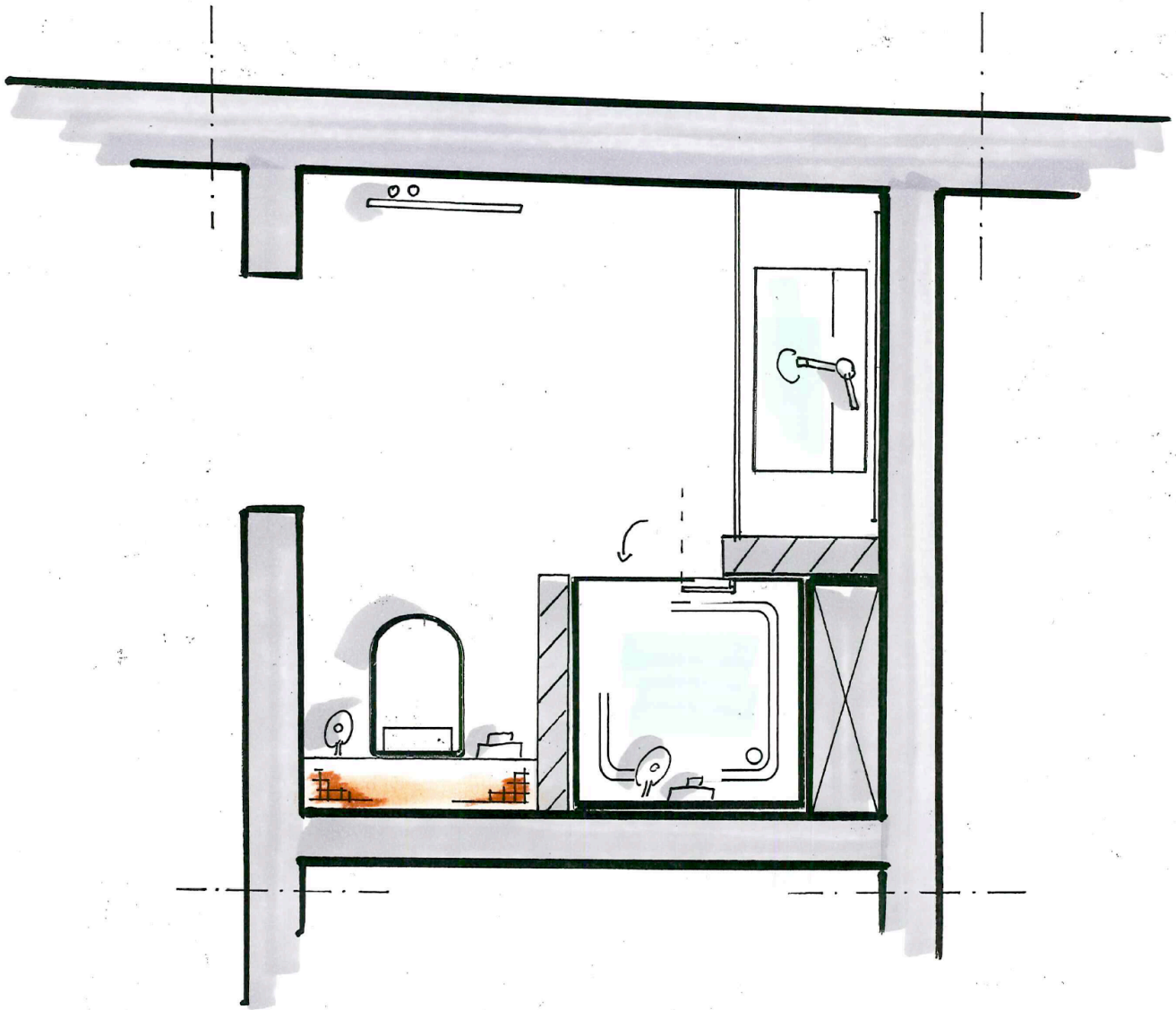
Stellplatz\_02

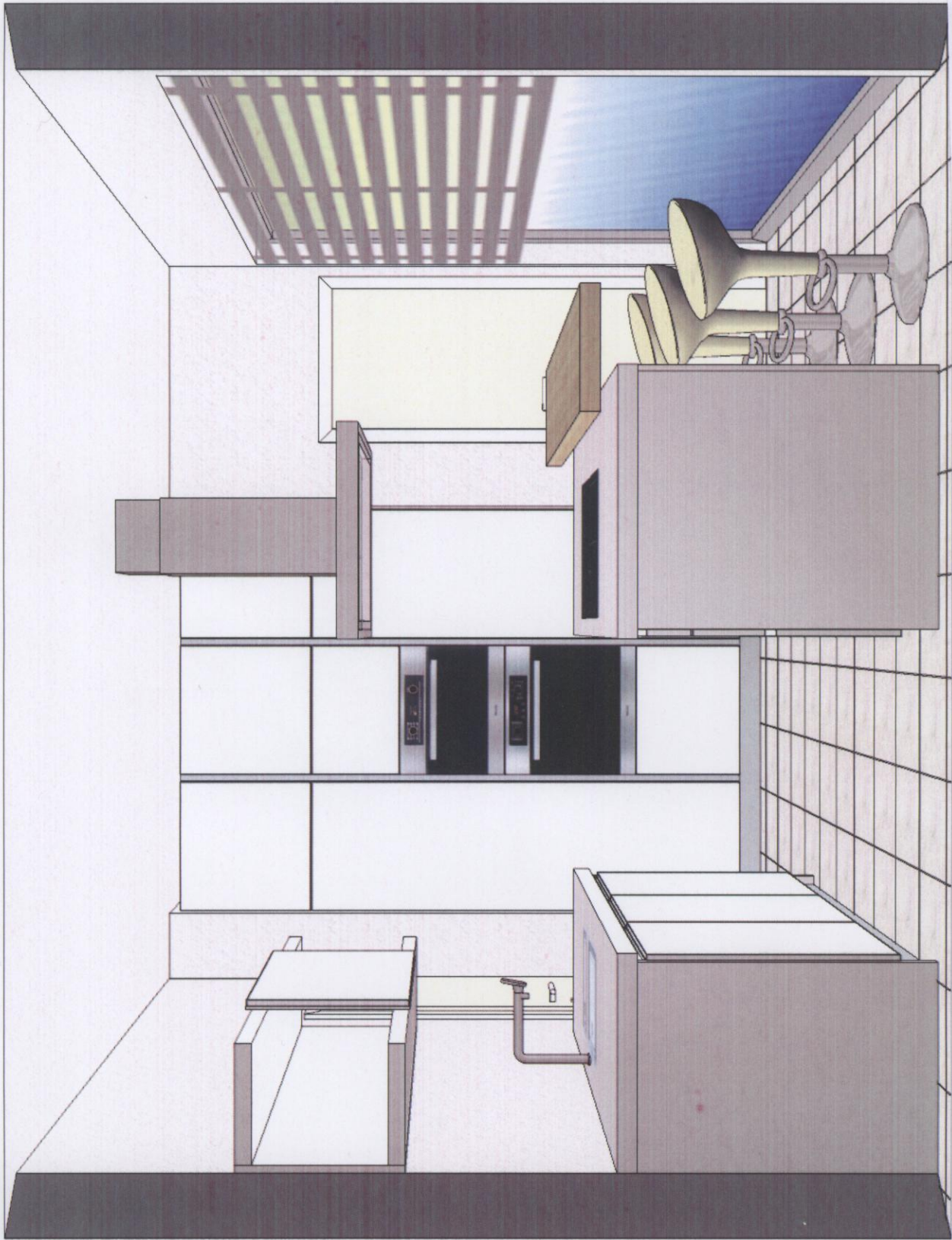


# Exposé - Anhänge

1. Großes Bad
2. Kleines Bad
3. Küche







Handwritten notes in pencil at the bottom of the drawing, including the number '1000' and other illegible scribbles.

Wir übernehmen keine Gewähr für eine exakte Ausführung.

Perspektive  
Kommission 19000/3  
19.07.2000  
Lutz Hoffmann

1001/001  
H3200  
19.07.2000