

# Exposé

## Maisonette in Rostock

### Maisonette mit Dachterrasse mitten in Warnemünde



Objekt-Nr. OM-431510

### Maisonette

Verkauf: **723.000 €**

Ansprechpartner:  
Möllenkamp

Mühlenstraße 8  
18119 Rostock  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	143,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	490 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In dem Haus befinden sich 3 Wohneinheiten und ein Ladengeschäft. Der vordere Teil stammt aus dem Jahr 1896 und wurde zahlreiche Male renoviert und modernisiert. Die hier angebotene Wohnung wurde 1997 neu errichtet und mit einer Wärmedämmung versehen. Sie befindet sich im hinteren Teil des Hauses und entspricht eher einem Reihenhaus. In 2012 wurde eine neue Gasheizung und eine Solaranlage eingebaut. Zuletzt wurde das Haus in 2023/24 renoviert (Fassadenanstrich, neue Wasser,- und Abwasserleitungen)

## Ausstattung

Im Wohn,- und Essbereich, in der Küche, den Bädern und im Flur ist der Boden mit Fliesen versehen. Die beiden Schlafzimmer haben einen Laminatboden. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung und zusätzliche Heizkörper. Dank der Dachluken im Wohnbereich und der Küche verfügen diese Bereiche über zusätzliches Tageslicht. Von den zwei Bädern im EG ist eines mit einem Fenster sowie Badewanne und Dusche ausgestattet, das zweite Bad mit einer Dusche. Auf die Dachterrasse, die beeindruckende 60 qm groß ist, gelangen Sie über eine Innentreppe. Dort gibt es genug Platz, um zu grillen und Sonnenliegen aufzustellen. Die Einbauküche und alle Geräte sind im Kaufpreis enthalten. Nach Absprache können auch einige Möbel übernommen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich mitten in Warnemünde in einer Einbahnstraße. Zum weißen, feinen und wunderschönen Sandstrand laufen Sie nur 5 Minuten zu Fuß, zum Bahnhof Warnemünde und zum Alten Strom sind es 10 Minuten.

Auch alle weiteren Dinge des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Supermärkte und Schulen sowie der ÖPNV können in wenigen Minuten fußläufig erreicht werden. Mit einem Anwohnerausweis können Sie bequem vor dem Haus parken.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick auf das Haus

# Exposé - Galerie



Übergang Wohn-/Essbereich



Treppenaufgang



Küche

# Exposé - Galerie



✳ KI-generierter Inhalt

Kinder/ Arbeitszimmer 1.OG



Kinder/ Arbeitszimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 1 EG

# Exposé - Galerie



✦ KI-generierter Inhalt

Schlafzimmer 2 EG



Schlafzimmer 2 EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 EG



Großzügige Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Großzügige Dachterrasse



Ensuite Bad mit Fenster



2. Badezimmer

# Exposé - Galerie



2. Badezimmer



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wendeltreppe zur Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie

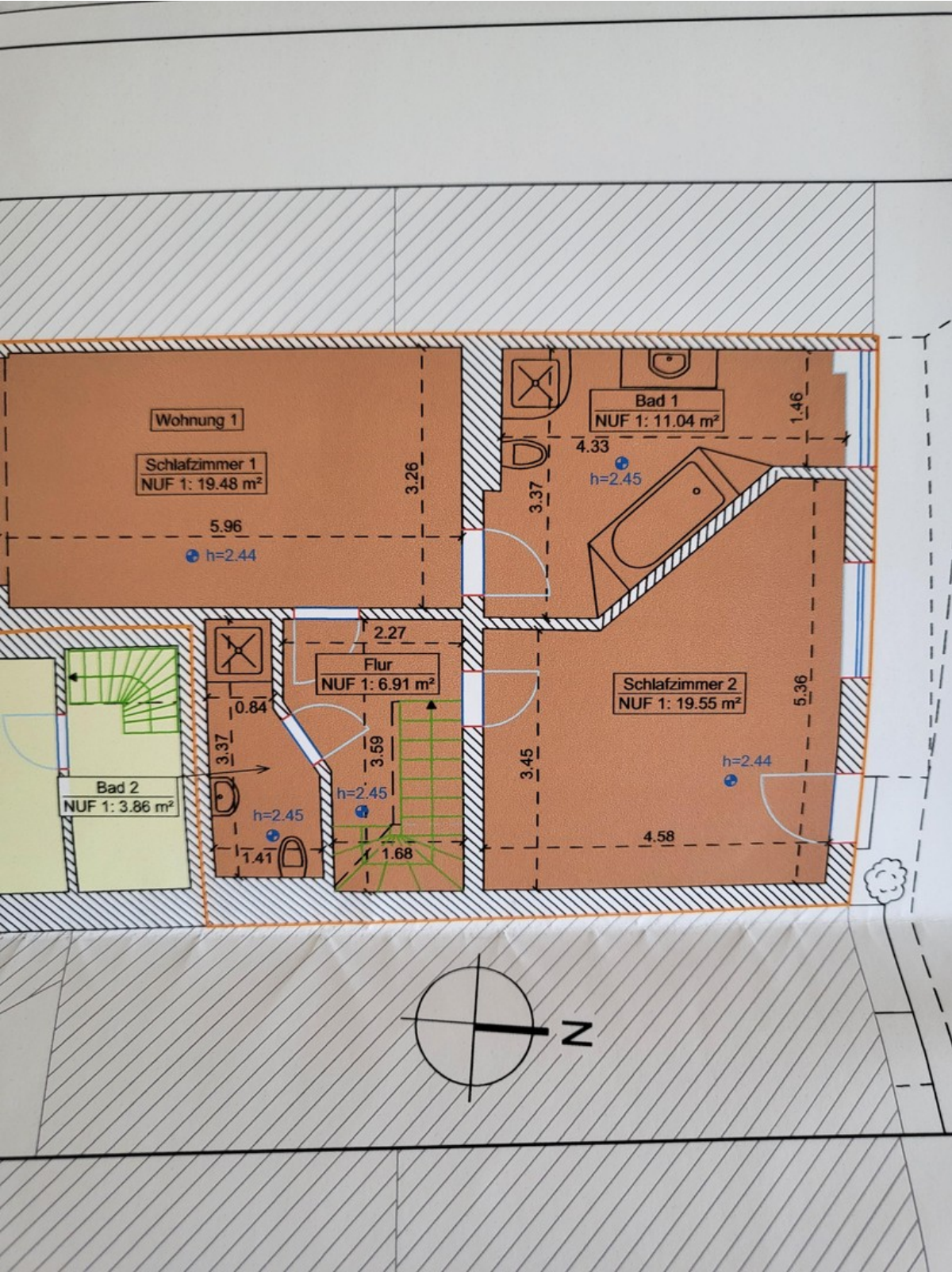


Strand ...



Strand ...

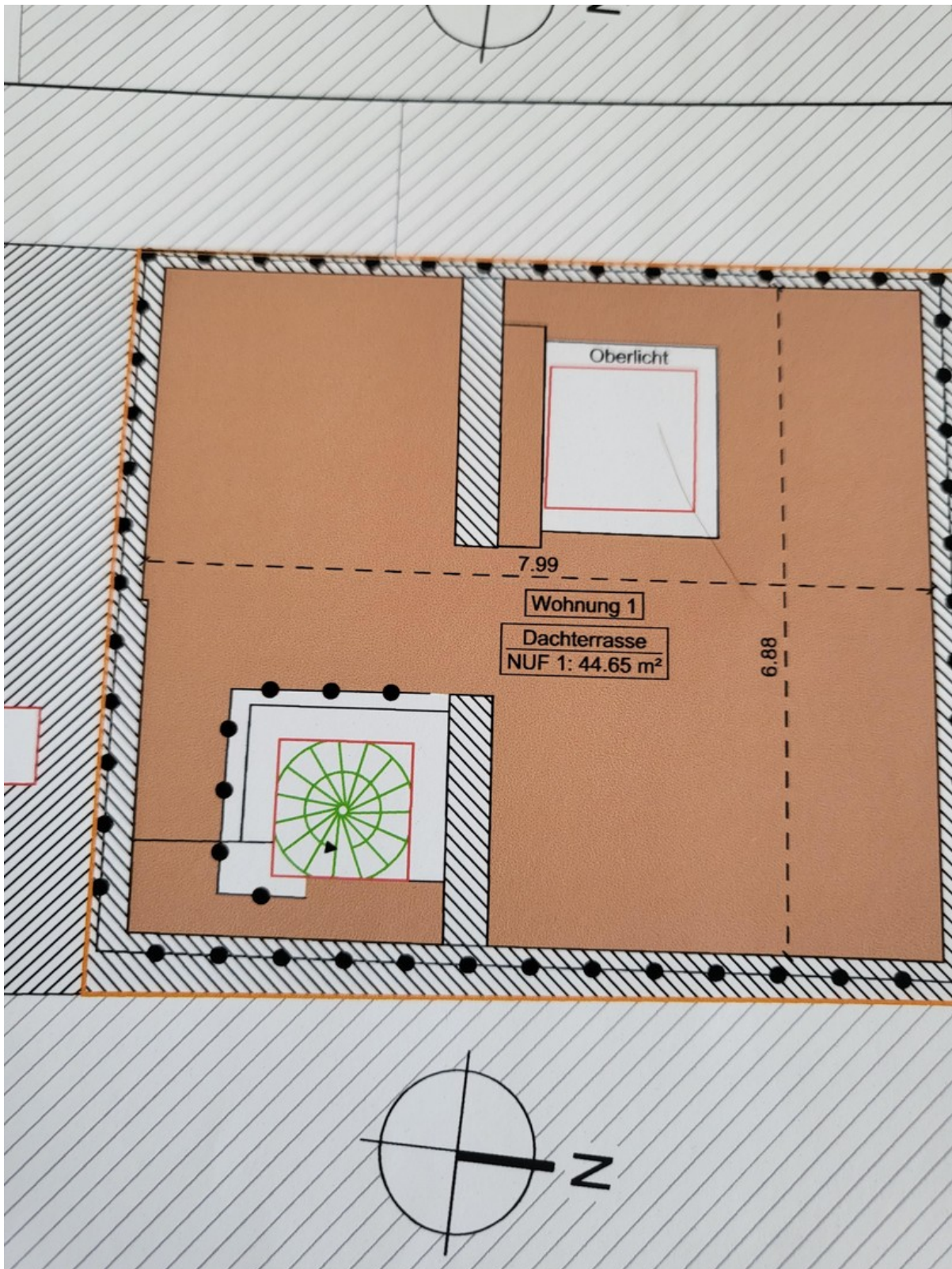
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse

Wohnung 1	EG	NUF 1	Schlafzimmer 1	19.48 m <sup>2</sup>
		NUF 1	Schlafzimmer 2	19.55 m <sup>2</sup>
		NUF 1	Bad 1	11.04 m <sup>2</sup>
		NUF 1	Bad 2	3.86 m <sup>2</sup>
		NUF 1	Flur	<u>6.91 m<sup>2</sup></u>
			Summe:	<u>60.84 m<sup>2</sup></u>
<hr/>				
	OG	NUF 1	Esszimmer	20.23 m <sup>2</sup>
		NUF 1	Wohnzimmer	17.50 m <sup>2</sup>
		NUF 1	Schlafzimmer 3	13.93 m <sup>2</sup>
		NUF 1	Küche	<u>9.51 m<sup>2</sup></u>
			Summe:	<u>61.17 m<sup>2</sup></u>
<hr/>				
	DG	NUF 1	Dachterrasse	<u>44.65 m<sup>2</sup></u>
			Summe:	<u>44.65 m<sup>2</sup></u>
<hr/>				
			Gesamt:	<u><u>166.66 m<sup>2</sup></u></u>

Aufmaß nach DIN 277:2021-08