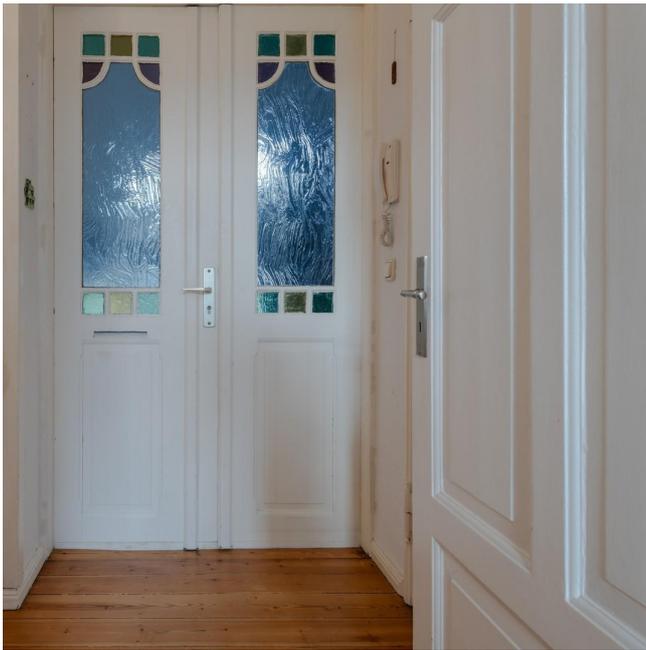


# Exposé

## Wohnung in Warnemünde

### 3-Zimmer Wohnraum im Zentrum von Warnemünde



Objekt-Nr. OM-293052

#### Wohnung

Verkauf: **339.500 €**

Ansprechpartner:  
Johannes Borries  
Telefon: 0176 51288639

18119 Warnemünde  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	sofort
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Zentrum des Seebads Warnemünde befindet sich diese perfekt geschnittene 3-Zimmer Wohnung in einem gepflegten, ruhig gelegenen Jugendstil-Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen.

Der Charme dieser Zeit zeigt sich bereits beim Betreten des Hauses durch die original erhaltenen und kunstvoll gestalteten Haus- und Wohnungseingangstüren.

In der Wohnung angekommen, zeugt auch die lichte Raumhöhe von fast drei Metern davon, dass das Haus 1911 für gutbetuchte Bürger großzügig angelegt und wertig gebaut wurde.

Der erste Blick fällt durch die geöffnete Tür in die helle und einladende Küche.

Hier lässt sich das Zusammensein genießen.

Durch das Küchenfenster fällt der südwestlich ausgerichtete Garten ins Auge.

Wenn es einmal nicht zum Strand oder an die Promenade gehen soll, lässt es sich auch im eigenen Garten bequem erholen, denn dieser ist aufgrund seiner Ausrichtung sonnenverwöhnt und wird lediglich von den 4-Parteien im Haus genutzt.

Direkt an die Küche grenzt das Bad, großzügig ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss sowie Waschtisch.

Zusätzlich zum Bad steht ein separates WC, linker Hand vom Wohnungseingang zur Verfügung.

Weiter über den zentralen Flur sind die drei Zimmer erreichbar.

Diese bieten viel Platz zur individuellen Entfaltung und können frei nach Ermessen des Erwerbers bspw. als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden.

Derzeit befinden sich hier zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer.

Ein Zimmer verfügt über einen vorderseitig ausgerichteten Balkon.

Bei Interesse diese schöne Wohnung einmal in Natura zu erleben, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Perfekte Raumaufteilung

Fast 3 Meter Deckenhöhe

Original-Jugendstilelemente vorhanden

Echtholzdielen

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Südwestgarten

Balkon

Lage im Zentrum von Warnemünde

Miethöhe 8.520€ Nettokalt pro Jahr

Eine Selbstnutzung der Wohnung ist ohne Zustimmung der Mieter frühestens in drei Jahren möglich (§577a BGB).

Im Jahr 2020 wurde die Frontfassade durch eine lokale Fachfirma erneuert. Ein umfassende Modernisierungsaufstellung lasse ich Ihnen gerne auf Anfrage zukommen.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Die Exposé Bilder zeigen die sich im selben Haus befindliche Wohnung № 2, welche den gleichen Grundriss aufweist, jedoch bereits reserviert ist.

Die Wohnung kann Provisionsfrei direkt von der Gesellschaft des Eigentümers übernommen werden.

## Lage

Sie genießen das Gefühl, wenn feiner Sand unter Ihren Zehen knirscht oder freuen sich auf erholsame Küstenspaziergänge während Ihnen die Ostseebriese das Gesicht umschmeichelt?

Das Ostseebad Warnemünde ist nicht grundlos als Erholungsort weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und beliebt.

Was könnte es Befriedigenderes geben, als sich nach erfolgreichem Arbeitsleben hier niederzulassen und den wohlverdienten Ruhestand im Ostseebad zu genießen?

Auch als Anlageobjekt mit perspektivischer Eigennutzung in einigen Jahren ist diese Wohnung perfekt geeignet, denn Wohneigentum in Warnemünde ist rar, und wer hier eine Wohnung sein Eigen nennt, veräußert sie nur selten wieder.

Diese schöne Wohnung liegt im Zentrum von Warnemünde.

In wenigen Gehminuten sind Sie:

- an der bekannten Flaniermeile „Alter Strom“, um in einem der schönen Restaurants zu speisen und in das maritime Lebensgefühl einzutauchen.
- am Strand für einen erholsamen Spaziergang, zum Baden oder Entspannen in der Sonne.
- am Kirchplatz, um Ihre Einkäufe in einem der zahlreichen Geschäfte oder auf dem Wochenmarkt zu erledigen.

Ebenfalls am Kirchplatz befindet sich das medizinische Versorgungszentrum „Kirchplatz“ welches diverse Fachärzte und eine Apotheke beherbergt.

Im Unterschied zu vielen vergleichbaren Seebädern profitiert das einstige Fischerdorf Warnemünde als Stadtteil der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zusätzlich von der Infrastruktur der Großstadt, auch hinsichtlich medizinischer Versorgung wie beispielsweise im Uniklinikum Rostock.

Trotz der angenehmen Lage im beschaulichen Seebad und Erholungsort, müssen Sie nicht auf Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebot und andere Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten, denn diese ist in unter 30 Minuten erreichbar.

Das Stadtzentrum von Rostock ist ca. 13 km entfernt und über die B103 und den öffentlichen Nahverkehr sehr gut angebunden.

Fußläufig von der Wohnung entfernt befindet sich die S-Bahn Haltestelle Rostock Warnemünde, sowie unwesentlich weiter entfernt die S-Bahn Haltestelle Warnemünde Werft, welche die Wohnung bequem mit dem Rostocker Stadtzentrum oder für weitere Reisen mit dem Rostocker Hauptbahnhof verbinden.

Auch mit dem Fahrrad ist die historische Innenstadt Rostocks in ca. 40 Minuten erreichbar.

Fahrradliebhabern lädt der Küstenradweg zu längeren Touren ein.

Er verbindet Warnemünde mit weitem Seebädern wie Nienhagen, Kühlungsborn, Graal-Müritz und führt überwiegend direkt an der Küste durch Natur- und Küstenwälder.

Für Naturliebhaber, die lieber zu Fuß unterwegs sind, empfiehlt sich ein Spaziergang durch den Küstenwald zum ca. eine Stunde entfernten, romantisch an der Küste gelegenen Ausflugslokal „Wilhelmshöhe“.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Helle und einladende Küche

# Exposé - Galerie



Großzügiges Badezimmer



Flur mit 3m Deckenhöhe

# Exposé - Galerie

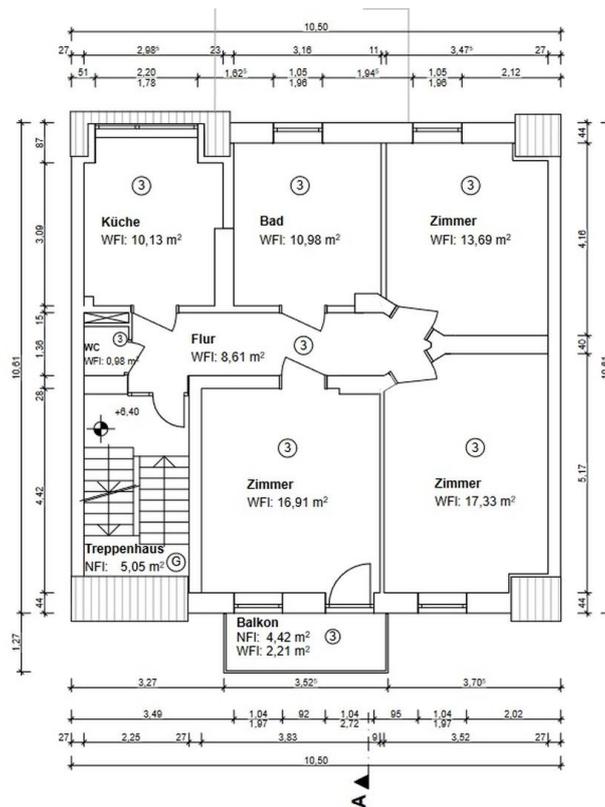


Zimmer mit Echtholzdielung



Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Flexibler Grundriss

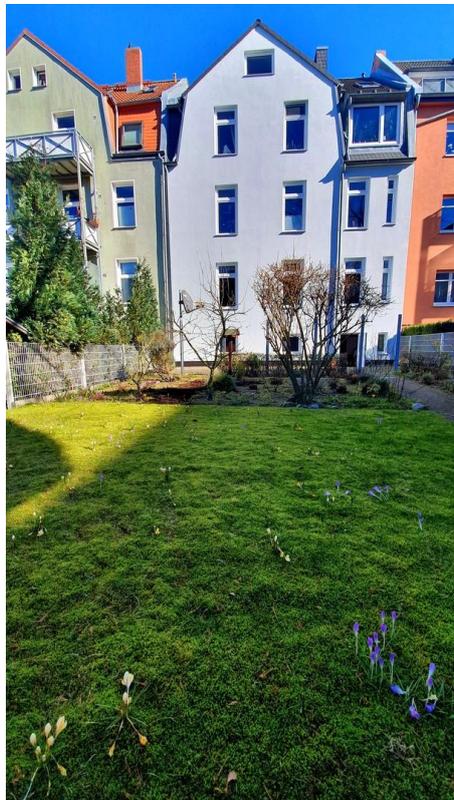


Möbliertes Beispiel

# Exposé - Galerie



Südwest Garten...



...von nur 4 Parteien genutzt

# Exposé - Galerie



Das schöne Mehrfamilienhaus



Zentrumsnahe und ruhig gelegen

# Exposé - Galerie



Zentrumsnahe und ruhig gelegen



Warnemünde Leuchtturm



Warnemünde Alter Strom

# Exposé - Galerie



Warnemünde Alter Strom



Warnemünde Strand

# Exposé - Grundrisse

