



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-DEK-82723

Altbauperle im Hansaviertel – stilvoll saniert mit Balkon in Bestlage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

360.000,00 €
3,57% inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	89,0 m²
Nutzfläche	89,0 m²
Gesamtfläche	89,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Zustand	Modernisiert
WG-Geeignet	
Bodenart	Fliesen, Parkett
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.08.2033
Energiekennwert	89.4 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	23.08.2023
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Objekt liegt in der Stempelstraße im Rostocker Hansaviertel – einem gewachsenen und besonders gefragten Wohngebiet mit viel Charakter. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten, ruhigen Straßenzügen und einem angenehm grünen Umfeld, das eine hohe Lebensqualität bietet.

Die Kombination aus zentrumsnaher Lage und ruhiger Wohnatmosphäre macht diesen Standort besonders attraktiv. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Apotheken sowie Schulen und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Universitätsmedizin Rostock befindet sich nur wenige Minuten entfernt und unterstreicht die Bedeutung der Lage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Straßenbahnlinien sowie der S-Bahnhof in der Parkstraße sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile. Sowohl die Innenstadt als auch beliebte Viertel wie die Kröpeliner-Tor-Vorstadt sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar – ob mit dem Fahrrad, der Bahn oder dem Auto.

Darüber hinaus bieten die nahegelegenen Autobahnen A19 und A20 sowie der Warnowtunnel eine gute Erreichbarkeit überregionaler Ziele. Auch der Flughafen Rostock-Laage ist in angemessener Entfernung gelegen.

Die Wohnlage spricht insbesondere Menschen an, die eine urbane Umgebung mit gewachsener Struktur und gleichzeitig angenehmer Ruhe schätzen – sei es für Berufstätige, Studierende oder Paare mit gehobenem Anspruch an ihr Wohnumfeld.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Eigentümer wird dieses Angebot in den Immobilienportalen zunächst in verkürzter Form präsentiert. Detaillierte Unterlagen wie Grundrisse, zusätzliche Fotos sowie eine virtuelle 360°-Besichtigung stellen wir Ihnen nach einer qualifizierten Anfrage selbstverständlich gern per E-Mail zur Verfügung.

In gefragter Lage des Rostocker Hansaviertels befindet sich diese stilvolle 4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Immobilie wurde umfassend modernisiert und steht aktuell leer, wodurch sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist.

Die Wohnfläche von etwa 89 m² verteilt sich auf vier großzügige Räume mit angenehmer Helligkeit und klassischem Altbaucharakter. Typische Merkmale wie hohe Decken, ansprechende Raumproportionen und ein Dielenboden sorgen für ein besonderes Wohnambiente.

Ein Highlight ist der Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, der in südwestlicher Ausrichtung liegt und somit viele Sonnenstunden bietet. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten und macht den Außenbereich zu einem idealen Rückzugsort.

Die Küche ist separat angeordnet, verfügt über Tageslicht und bietet ausreichend Platz für eine kleine Essecke. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit Dusche, WC sowie Waschtisch ausgestattet.

Ergänzend steht ein Kellerraum zur Verfügung. Das Gebäude wird über ein Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt. Der Energiekennwert beträgt 89,4 kWh/(m²·a), was der Effizienzklasse C entspricht. Das monatliche Hausgeld liegt bei 384,98 €, inklusive Rücklagenanteil.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Großzügige Fensterflächen sorgen in allen Zimmern für viel Tageslicht und unterstreichen das offene Raumgefühl.

Charakteristisch für die Immobilie sind die hohen Decken und der stilvolle Dielenboden, die den klassischen Altbaucharme unterstreichen. Sämtliche Räume sind separat vom Flur aus zugänglich, was eine flexible Nutzung ermöglicht.

Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Balkon mit Südwest-Ausrichtung. Dieser lädt insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen ein und ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine moderne Ausstattung mit Dusche, WC und Bidet. Die Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und ist funktional geschnitten.

Ein zusätzlicher Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage.

Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorgelegt.

Hinweis:

Die im ausführlichen Exposé teilweise dargestellten möblierten Ansichten dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte. Die Wohnung wird im derzeitigen Zustand leer und ohne Möblierung übergeben.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Denny Krüger 0 15 22. 13 71 794

Ein virtueller 3-D-Rundgang ist für Sie eingerichtet:

<https://app.immviewer.com/portal/tour/2280076> Die Freischaltung des Rundgangs, erfolgt mit Übersendung des Exposés. Bitte geben Sie hierfür Ihre Kontaktdaten mit Name, Anschrift und telefonischer Erreichbarkeit an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Unser besonderer Service für Sie:

Unsere Erreichbarkeit, Zuverlässigkeit und Professionalität.

Sie erreichen unsere kostenlose Hotline unter 0800. 646 0 646

Täglich - Montag bis Sonntag - von 06 - 22 Uhr - Wir sind gern für Sie da.

Bitte geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Name, Anschrift und Rufnummer an.

Wir unterstützen Sie auch, falls Sie Ihre derzeitige Immobilie professionell vermarkten wollen. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Besuchen Sie auch gern eines unserer Büro`s:

in der Hansestadt Rostock:

Krämerstraße 6, 18055 Hansestadt Rostock

auf der Insel Rügen:

Bahnhofstraße 7, 18581 Putbus

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)