

Rostock

# Ufer-Residenz: Wohnen mit unverbaubarem Wasserblick

*Número de propiedad: 250920163.2*



PRECIO DE COMPRA: 699.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91,14 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 250920163.2 - 18147 Rostock

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 250920163.2 - 18147 Rostock

## De un vistazo

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 250920163.2                                     |
| Superficie habitable | ca. 91,14 m <sup>2</sup>                        |
| Habitaciones         | 3                                               |
| Dormitorios          | 2                                               |
| Baños                | 1                                               |
| Año de construcción  | 2026                                            |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 50000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 699.500 EUR                                                               |
| Piso                   | Planta baja                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | a estrenar                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Jardín / uso compartido                                |

Número de propiedad: 250920163.2 - 18147 Rostock

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | ELECTRICITY                    |
| Certificado energético válido hasta | 04.07.2035                     |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 20.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Año de construcción según el certificado energético | 2025                   |

Número de propiedad: 250920163.2 - 18147 Rostock

## La propiedad



Número de propiedad: 250920163.2 - 18147 Rostock

## La propiedad



Número de propiedad: 250920163.2 - 18147 Rostock

## La propiedad



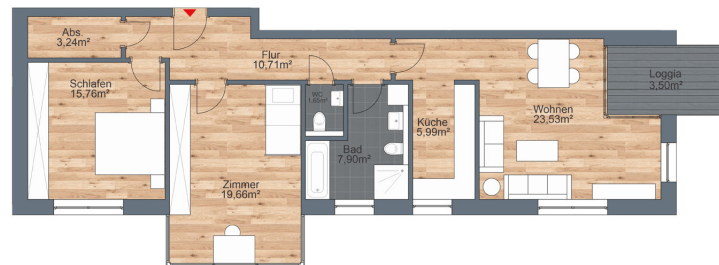
Número de propiedad: 250920163.2 - 18147 Rostock

## La propiedad



Número de propiedad: 250920163.2 - 18147 Rostock

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 250920163.2 - 18147 Rostock

## Una primera impresión

Ihr Zuhause an der Uferpromenade  
Maritimes Wohnen neu definiert.

Am Ballastweg in Rostock entsteht mit der Ufer Residenz ein stilvolles Neubauprojekt mit 17 modernen Eigentumswohnungen in direkter Wassernähe. Die elegante Architektur, großzügige Grundrisse und Wohnflächen von ca. 40 bis 160?m<sup>2</sup> schaffen ein exklusives Wohngefühl – verbunden mit zeitgemäßer Bauweise und einem hohen Anspruch an Qualität und Komfort.

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Tiefgaragenstellplatz. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen eignen sich ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger, die auf ein werthaltiges Investment mit hohem Wohnwert setzen. Der Baustart ist erfolgt, die bezugsfertige Übergabe ist für das 4. Quartal 2026 vorgesehen.

Wohnen in sicherer Gemeinschaft?

Die Ufer Residenz ist mehr als nur ein schöner Ort – sie ist ein geschützter Rückzugsraum. Die komplett eingezäunte Anlage mit kontrolliertem Zugang schafft ein Gefühl von Geborgenheit und Privatsphäre. Nur Anwohnende betreten das Gelände – kein Durchgangsverkehr, kein Lärm. Stattdessen: Ruhe, Promenadenflair und ein unverstellter Blick auf den Rostocker Stadtafen. Wer hier lebt, lebt sicher – und mit Stil.

Diese hier angebotene Gartenwohnung erhält das alleinige Sondernutzungsrecht an einer ca. 325 m<sup>2</sup> großen Gartenfläche.

Gerne beraten wir Sie in einem persönlichem Gespräch über alle Vorzüge diese Immobilie und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 250920163.2 - 18147 Rostock

## Todo sobre la ubicación

Der exklusive Stadtteil Gehlsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock. Die direkte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum sowie zur Ostseeküste machen diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter mit gehobenen Ansprüchen.

Gehlsdorf gilt seit langem als gehobenes Wohnviertel mit einer hochwertigen Bebauung, bestehend aus herrschaftlichen Villen und modernen Wohnhäusern. Die Uferpromenade mit Segelbooten und Yachten verleiht dem Stadtteil ein unverwechselbares maritimes Flair, das sowohl Einheimische als auch Zuzügler schätzen. Die hohe Lebensqualität und das grüne Umfeld machen diesen Stadtteil so begehrt.

Dank der hervorragenden Infrastruktur ist Gehlsdorf bestens an das Nahverkehrsnetz angebunden. Direkte Busverbindungen und eine Fährverbindung über die Warnow ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Edeka, eine Poststelle und eine Apotheke sowie Schule und Kitas befinden sich direkt im Stadtteil. Zusätzlich bietet das nahe gelegene Hanse Outlet und das Hansecenter in Bentwisch eine Vielzahl an weiteren Geschäften.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind durch den großen WIRO-Sportpark sowie die Nähe zur Ostseeküste umfassend vorhanden – ein weiteres Plus für die hohe Wohnattraktivität. Auch das Ostseebad Warnemünde ist schnell über den Warnow-Tunnel erreichbar.

Diese erstklassige Lage in Kombination mit der hohen Lebensqualität macht Gehlsdorf zu einer der gefragtesten Wohnviertel Rostocks.

Número de propiedad: 250920163.2 - 18147 Rostock

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 250920163.2 - 18147 Rostock

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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