Rostock – Toitenwinkel

Charmante Maisonette mit Galerie, 2 Bädern, Balkon & TG-Stellplatz – vermietet

Objektnummer: 26092067



KAUFPREIS: 136.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68.06 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26092067 - 18147 Rostock – Toitenwinkel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26092067 - 18147 Rostock – Toitenwinkel

Auf einen Blick

Objektnummer	26092067
Wohnfläche	ca. 68.06 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	136.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26092067 - 18147 Rostock – Toitenwinkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	57.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.04.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26092067 - 18147 Rostock – Toitenwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26092067 - 18147 Rostock – Toitenwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26092067 - 18147 Rostock – Toitenwinkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26092067 - 18147 Rostock – Toitenwinkel

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26092067 - 18147 Rostock – Toitenwinkel

Ein erster Eindruck

Diese Maisonettewohnung im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus der Mitte der 1990er-Jahre ist eine Wohnung mit besonderem Charakter. Auf rund 68 m² Wohnfläche, verteilt über zwei Ebenen, erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Grundriss, der sich deutlich von klassischen Etagenwohnungen abhebt. Ein Aufzug sorgt für einen bequemen Zugang.

Auf der unteren Ebene empfängt Sie ein Eingangsbereich, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich, der sich zur Galerie hin öffnet. Durch den offenen Luftraum entsteht eine beeindruckende Raumhöhe, die dem Wohnzimmer ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl verleiht. Vom Wohnbereich aus betreten Sie den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die separate Küche mit eigenem Fenster bietet ausreichend Platz zum Kochen. Ein Badezimmer mit Wanne rundet diese Ebene ab.

Über eine Holztreppe gelangen Sie auf die obere Ebene. Hier befindet sich der als Galerie angelegte Schlafbereich, der über zwei Dachflächenfenster natürlich belichtet wird. Von der Galerie aus genießen Sie den Blick hinunter in den Wohnbereich. Ein eigenes Duschbad auf dieser Ebene sorgt für zusätzlichen Komfort. Zwei Bäder sind bei einer Wohnung dieser Größe eine Seltenheit und machen sie auch für Paare oder Wohngemeinschaften attraktiv.

Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme. Die Wohnanlage wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut, und die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine Erhaltungsrücklage.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz in einer nahegelegenen Tiefgarage, nur wenige Schritte um die Ecke.

Die Wohnung ist seit 2016 an einen langjährigen Mieter vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 578 € monatlich. Eine Mieterhöhung auf 602 € ab Dezember 2026 wurde bereits angestoßen. Das langjährige Mietverhältnis steht für stabile, planbare Mieteinnahmen.

Die Eigentümergemeinschaft plant eine Sanierung der Versorgungsstränge. Nähere Informationen erhalten Sie auf Anfrage.

Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Wohnung mit Charme und durchdachtem Grundriss in einer gut angebundenen Lage zu erwerben.

Objektnummer: 26092067 - 18147 Rostock – Toitenwinkel

Ausstattung und Details

- Maisonette über zwei Ebenen mit offener Galerie
- Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Wanne auf der unteren Ebene
- Zusätzliches Duschbad auf der Galerieebene
- Personenaufzug
- Zentralheizung über Fernwärme
- Kabelanschluss
- Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe

Objektnummer: 26092067 - 18147 Rostock – Toitenwinkel

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung liegt im Rostocker Stadtteil Toitenwinkel, nordöstlich der Warnow. Die Wohnanlage aus den 1990er-Jahren mit ihrer hellen Fassade fügt sich in ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld. In direkter Nähe erstreckt sich eine grüne Parkanlage mit Teich, Spielplatz sowie Fuß- und Radwegen, die zu Spaziergängen und kleinen Auszeiten im Grünen einlädt.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. Ein Ärztehaus mit verschiedenen Arztpraxen befindet sich nur wenige Schritte entfernt, sodass die medizinische Versorgung praktisch vor der Haustür liegt. Lebensmittelmärkte sind fußläufig erreichbar, weitere Supermärkte finden sich am Übergang zum benachbarten Stadtteil Dierkow. Apotheke, Bäcker, Friseur und weitere Dienstleister ergänzen das Angebot im Stadtteil.

Auch Familien finden hier eine gute Infrastruktur vor. Kindertagesstätten und Schulen liegen im Stadtteil und sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die nächste Straßenbahnhaltestelle erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Von dort gelangen Sie ohne Umwege in die Rostocker Innenstadt mit Stadthafen, Kröpeliner Straße und Hauptbahnhof und von dort weiter bis ins Ostseebad Warnemünde. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der A19 Richtung Berlin mit Anschluss an die A20 Richtung Hamburg und Stettin. Für Radfahrer führt eine attraktive Route am Warnowufer entlang mit herrlichem Blick auf die Rostocker Stadtsilhouette bis in die Innenstadt.

Toitenwinkel verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und einer schnellen Anbindung an Innenstadt, Hafen und Ostsee. Damit ist die Lage gleichermaßen für Selbstnutzer wie für Kapitalanleger interessant.

Objektnummer: 26092067 - 18147 Rostock – Toitenwinkel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com