

Rostock / Kassebohm – Kassebohm

# Sofort bezugsfrei! 3-Zimmer Wohnung mit Südbalkon und Carportstellplatz im beliebten Kassebohm

Objektnummer: 25092045



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

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

Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25092045    |
| Wohnfläche   | ca. 77 m²   |
| Etage        | 1           |
| Zimmer       | 3           |
| Schlafzimmer | 2           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 2001        |
| Stellplatz   | 1 x Carport |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 325.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 86.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.04.2029     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2001          |

Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Die Immobilie



**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS MAGAZIN | DEUTSCHLANDTEST.DE

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10 2023  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: 100 Institute  
im Focus-Makler  
GÜLTIG BIS: 06/23

**Handelsblatt**  
TOP Kunden-Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## 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: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen Rostocks, im beliebten Stadtteil Kassebohm, befindet sich diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten. Das Haus liegt in einer von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung, in der Eigentumswohnungen nur äußerst selten angeboten werden – eine echte Rarität auf dem Rostocker Immobilienmarkt.

Die Wohnung bietet ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer durchdachten Aufteilung. Das helle Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und führt auf den sonnigen Südbalkon, der einen angenehmen Blick ins grüne Wohnumfeld bietet und Sonne bis in die Abendstunden verspricht. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz, während das weitere Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und lässt sich individuell gestalten. Das Tageslichtduschbad präsentiert sich gepflegt und hell und ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum mit etwa fünf Quadratmetern Fläche, außerdem stehen ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, ein Waschraum sowie ein gepflegter Garten direkt am Haus zur Verfügung, der allen Bewohnern zur Mitnutzung offensteht.

Besonders hervorzuheben ist die komfortable Parksituation. Direkt am Haus steht ein Carportstellplatz und zusätzliche Gästeparkplätze zur Verfügung – ein echter Pluspunkt in dieser begehrten Wohnlage.

Das Mehrfamilienhaus wird von einer kleinen Eigentümergemeinschaft bewohnt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein ruhiges und gepflegtes Zuhause in einer der beliebtesten Lagen Rostocks suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren. Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) berücksichtigt werden können.

Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Ausstattung und Details

- ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer
- helles Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Balkon in Südausrichtung
- Tageslichtduschbad mit Fußbodenheizung
- Multimediale Verkabelung in allen Wohn- und Schlafräumen
- vorhandene Einbauküche
- praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- eigener Kellerraum (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- gemeinschaftlicher Fahrrad- und Wäscheraum im Haus
- gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung
- kleine Eigentümergemeinschaft mit nur 6 Parteien
- Carportstellplatz sowie zusätzliche Gästeparkplätze direkt am Haus
- ab sofort bezugsfrei, ideal für Eigennutzer

Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Rostocker Stadtteil Kassebohm, einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend, die überwiegend von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Das Umfeld zeichnet sich durch ein gepflegtes Erscheinungsbild und eine angenehme Nachbarschaft aus – ideal für alle, die ruhiges Wohnen in städtischer Nähe schätzen.

In Kassebohm sind Bushaltestellen, Supermärkte sowie Ärzte gut erreichbar, sodass die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zur Verfügung stehen. Kita, Hort, Grund- und Gesamtschule befinden sich nur etwa fünf Gehminuten entfernt – besonders vorteilhaft für Familien mit Kindern. Die Rostocker Innenstadt ist in rund 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

Für Erholung und Freizeit sorgt der nahegelegene Wossidlopark, der mit seinen Spazierwegen, Wiesen und altem Baumbestand zu den beliebtesten Grünflächen der Stadt zählt. Hier lässt sich die Natur direkt vor der Haustür genießen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, kurzen Wegen für Familien und Innenstadtnähe macht Kassebohm zu einer besonders gefragten Wohnadresse. Eigentumswohnungen in dieser Umgebung sind entsprechend selten am Markt – ein Zeichen für die hohe Wohnqualität und Beliebtheit dieses Stadtteils.

**Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

### FOTOAUFNAHMEN:

Die Originalaufnahmen wurden teilweise durch KI-generierte Möblierungen ergänzt. Die Ausstattung der Wohnung – einschließlich Fußböden, Türen und Badezimmer – ist dabei im Original erhalten geblieben.

### 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.

Objektnummer: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## 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](mailto:rostock@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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